

Identification		Numéro de dossier : 1100963120
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un Règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme afin de changer l'affectation de « secteur d'emplois » à « secteur mixte » - bâtiments situés aux 6650 et 6666, rue Saint-Urbain (lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec) - Projet Mirelis.	

Contenu

Contexte

Le propriétaire des bâtiments portant les numéros 6650 et 6666, rue Saint-Urbain, Les Investissements Mirelis Ltée, désire les transformer et les occuper à des fins résidentielles et commerciales. Le présent dossier vise à modifier le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de manière à changer l'affectation sur ce site.

Simultanément, un sommaire décisionnel recommandant l'adoption d'un projet de transformation et d'occupation à des fins résidentielles et commerciales des bâtiments visés est présenté aux Autorités municipales (dossier 1100963118).

Décision(s) antérieure(s)

Description

CONTEXTE

La propriété étudiée est constituée de 2 édifices isolés dont l'un borde la rue Saint-Urbain alors que le second occupe le coin sud-ouest des rues Saint-Urbain et Saint-Zotique. Englobée dans un secteur s'étendant entre les voies ferrées ceinturant l'arrondissement au sud et au nord-ouest, et la rue Saint-Urbain à l'est et le site du futur campus Outremont à l'ouest, elle est incluse dans un ensemble urbain varié, dont la fonction industrielle d'entrepôt et la fonction commerciale de bureau sont en profonde mutation. La fonction domiciliaire est aussi représentée, disséminée à travers le bâti industriel et commercial.

Ainsi, à l'ouest de la rue Saint-Urbain et en bordure des voies ferrées présentes tout autour, la fonction industrielle est l'objet de transformations majeures traduisant un glissement progressif vers la fonction résidentielle ou des usages mixtes d'entrepôt et de bureau. Le secteur Marconi-Alexandra a connu, entre 2004 et 2009, une chute marquée du nombre d'emplois, avant de connaître entre 2009 et 2011 une progression très notable de leur nombre surtout dans le secteur des services professionnels, techniques et scientifiques. Le projet Mirelis a été élaboré dans les premiers temps de ce renouveau et a suivi son cours depuis.

À l'est de la rue Saint-Urbain, la trame résidentielle est nettement plus présente et ce, malgré son interruption ponctuelle par des propriétés industrielles et commerciales. Depuis quelques années, c'est dans cette trame que se sont réalisés de nouveaux projets d'habitation.

Au Plan d'urbanisme, la propriété Mirelis fait partie d'un secteur d'emplois qui s'étend de la rue Saint-Zotique au nord jusqu'aux voies ferrées du Canadien National au sud. Elle est mitoyenne d'un secteur mixte au nord et à l'ouest et d'un secteur domiciliaire à l'est. Elle occupe ainsi un emplacement charnière et bénéficie, pour sa transformation en unités d'habitation, de la présence à distance de marche des attraits urbains du secteur de la Petite-Italie, du parc de la Petite-Italie, du marché Jean-Talon et du boulevard Saint-Laurent.

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS

Construits au cours des années 1960, les 2 bâtiments visés à l'étude se distribuent chacun sur 5 étages et totalisent environ 34 000 m² de superficie de plancher brute. Ils sont présentement reliés par un volume de 5 étages.

Depuis le début de l'année 2008, ils sont vacants à l'exception d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment B (6666, rue Saint-Urbain) occupée, depuis 2009, par une succursale de la Société des alcools du Québec destinée aux restaurateurs de Montréal. La SAQ occupe environ 1 080 m² de superficie de plancher et bénéficie d'environ 30 unités de stationnement extérieur. Cent quatre-vingt-deux places de stationnement sont aménagées en sous-sol des 2 édifices ainsi que 20 places à l'extérieur du côté sud de l'emplacement.

Du côté ouest, les édifices voisinent les traces de l'ancienne voie ferrée désaffectée qui coupe l'îlot en diagonale. En cour arrière, les espaces résiduels sont suffisamment spacieux pour y permettre l'aménagement d'aires de vie extérieures de qualité, d'autant qu'une rangée d'arbres matures plantés dans l'emprise de l'ancienne voie ferrée offre un bel écran entre la propriété et les établissements industriels situés à l'ouest de l'emplacement.

GRANDES LIGNES DU PROJET

Le groupe Mirelis souhaite transformer en unités d'habitation principalement les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée de chacun de ses immeubles. Ce sont ainsi environ 277 unités d'habitation qui seraient construites dans ces 2 structures (222 logements privés et 56 sociaux qui se répartiraient en 86 logements privés et 56 logements sociaux et communautaires dans le bâtiment A, et 136 logements privés dans le B). Le rez-de-chaussée de la partie privée du bâtiment qui borde la rue Saint-Urbain (A) serait entièrement dévolu à des commerces; environ 100 m² du rez-de-chaussée de la partie sociale et communautaire seraient occupés par une salle de création et diffusion à l'intention d'un ou des organismes communautaires.

Un sixième étage en retrait du pourtour des édifices serait ajouté aux 5 niveaux existants et cette partie en recul servirait de terrasses privées. La grandeur moyenne des logements, privés comme sociaux, se situerait entre 52 à 139 m² et ces logements comprendraient entre 1 et 3 chambres.

MODIFICATION PROJETÉE AU PLAN D'URBANISME

L'affectation « secteur d'emplois » prévalant sur l'emplacement, elle doit être changée de manière à y permettre l'habitation à l'intérieur d'une affectation mixte.

Mentionnons tout d'abord que la propriété visée à la demande ainsi que celles présentes tout autour sont incluses dans le programme de développement urbain, économique et social (PDUES) portant sur les abords du campus Outremont entrepris par le Service du développement et des opérations. Conformément aux objectifs poursuivis pour les secteurs de planification détaillée identifiés dans le Plan d'urbanisme, ce service travaille à poser un diagnostic précis et à déterminer des enjeux d'aménagement en vue de requalifier, re«dynamiser» et développer le vaste secteur touché par le PDUES. Il s'interroge notamment sur les changements qui affecteront le territoire visé et l'ajout éventuel de nouvelles affectations, dont l'habitation. Un changement d'affectation de « secteur d'emploi » à « secteur mixte » est examiné comme un scénario possible, de même que la mixité verticale des usages à l'intérieur des bâtiments. La démarche de consultation / concertation visant à connaître les opinions des divers

intervenants du milieu communautaire et du monde des affaires est en cours de réalisation et devrait être complétée au cours de l'automne. L'adoption de ce PDUES est prévue pour la fin de l'année 2013.

Néanmoins, étant donné cette planification détaillée et le processus de consultation / concertation qui en découle, il est préférable de limiter la présente modification au Plan d'urbanisme de « secteur d'emplois » à « secteur mixte » à la seule propriété Mirelis et d'attendre les conclusions du PDUES (prévision d'adoption à la fin de 2013) relatives aux possibilités de modifier l'affectation à l'ensemble de l'îlot.

Sur la propriété Mirelis, l'habitation y serait dorénavant autorisée ainsi que les commerces, en plus des bureaux et équipements collectifs et institutionnels déjà autorisés. Par ailleurs, la transformation projetée de ces édifices n'ayant pas d'incidence sur les objectifs poursuivis au Plan d'urbanisme en matière de densité pour ce secteur, cette densité demeurerait inchangée.

PRÉSENTATION DEVANT LE CCU DU 8 JUIN 2011

Le comité a approuvé la modification au Plan d'urbanisme projetée mais croit qu'il serait préférable que la totalité de l'îlot connaisse une affectation mixte.

La ville centrale étudie la possibilité de modifier tout l'îlot pour lui donner une affectation mixte et ce, dans le cadre du PDUES portant sur les abords du campus Outremont en cours d'élaboration.

PRÉSENTATION DEVANT LE CAU DU 17 JUIN 2011

Le comité a appuyé la modification présentée mais s'inquiète de l'impact des décisions ponctuelles sur la diminution progressive des secteurs d'emplois et l'atteinte des objectifs d'inclusion de logements sociaux et communautaires. Dans l'optique de la révision du Plan d'urbanisme actuellement entreprise, il recommande qu'une réflexion plus large soit menée sur la mixité des usages et la mixité sociale.

Le PDUES en cours permettra d'examiner cette problématique sous tous ses aspects. Par ailleurs, la mixité sociale sera assurée sur le site grâce à l'inclusion d'environ 56 logements sociaux et communautaires à même 1 des 2 édifices étudiés.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises considère que le changement d'affectation d'un secteur d'emplois à une mixité d'usages est justifié compte tenu que ce changement ne s'appliquera que sur la propriété visée. En effet, afin de minorer les effets négatifs de la transformation de ces édifices sur la mixité du secteur et sur l'emploi industriel qui s'y trouve, le règlement de modification du Plan d'urbanisme ne porte que sur cette propriété, l'affectation « secteur d'emploi » des propriétés voisines demeurant inchangée. Cette modification ciblée contribuera ainsi à limiter l'érosion du secteur d'emploi et à maintenir l'équilibre entre les divers usages dans l'arrondissement par le maintien de la mixité.

Également, la conversion de la propriété en unités d'habitation, la localisation des espaces de stationnement très majoritairement en sous-sol et la maximisation des surfaces vertes favoriseront la réalisation des principes de développement durable énoncés dans le Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise. Cette transformation contribuera aussi à répondre à l'objectif du Plan d'urbanisme de construire de 60 000 à 70 000 unités de logement d'ici 2014 dont 15 % de logements sociaux et communautaires tels que demandés à la Stratégie montréalaise d'inclusion de logements sociaux et communautaires, ainsi que 15 % de logements abordables.

Finalement, elle considère que, conjuguée au règlement définissant les paramètres de réalisation du projet, la modification au chapitre d'arrondissement projetée concrétisera la démarche de réhabilitation de la propriété étudiée, le tout dans un esprit de dynamisation du secteur. Conséquemment, elle recommande l'adoption du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme tel que présenté.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Recommandation au conseil municipal d'adopter le projet de règlement
Transmission du dossier par le conseil municipal à l'Office de consultation publique de Montréal
Tenue d'une soirée de consultation par l'Office de consultation publique de Montréal
Transmission du rapport de l'OCPM au conseil municipal
Adoption du règlement par le conseil municipal

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire , Direction du développement économique et urbain (Claire MORISSETTE)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Véronica MOLLICA)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Bernadette DUQUESNOY
Conseillère en aménagement - Direction
de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises

Tél. : 514 868-3884

Télécop. : 514 868-3918

Endossé par :

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

et Pierre-Paul Savignac, chef de division

Tél. : 868-3883

Télécop. : 868-3918

Date d'endossement : 2012-08-16 14:29:25

Numéro de dossier : 1100963120