

Programme particulier d'urbanisme Assomption Nord
Suivi des recommandations de l'OCPM

	Recommandations ayant une portée sur le contenu du PPU	
	demeurer en place de plein droit plutôt que devenir dérogatoires.	<p>sous-secteur où la présence d'habitation semble pertinente, soit aux abords de la station de métro.</p> <p>En fonction de cette orientation, les usages qui apparaîtront moins compatibles avec un secteur plus dense en habitation ne seront plus autorisés de plein droit. En contrepartie, le PPU favorise le maintien et l'accueil de nouvelles activités économiques, compatibles avec l'habitation. Ces activités contribueront à y assurer une nouvelle vitalité économique.</p>
2	La commission est d'avis que la capacité d'accueil du secteur d'Assomption Nord destiné aux projets résidentiels n'a pas été démontrée. Elle recommande à l'arrondissement de réévaluer ses objectifs ou ses options.	<p>La capacité d'accueil du secteur, soit près de 3 000 logements, a été calculée en fonction des hauteurs et des densités proposées, dans un scénario de développement immobilier s'étendant sur 20 ans.</p> <p>Le secteur dans lequel l'habitation pourra être autorisée recouvre plusieurs terrains vacants, totalisant 4,7 hectares. Ainsi, près de 50 % des logements envisagés pourront être construits sur des terrains non occupés actuellement. Le PPU considère également que la présence d'une vocation résidentielle plus importante pourra entraîner, à moyen ou long terme, la requalification à des fins résidentielles de terrains actuellement occupés par d'autres activités.</p>
3	Considérant que les modifications règlementaires qu'entraînera l'adoption du PPU risquent de rendre la Stratégie d'inclusion inopérante ou insuffisante pour assurer la création de logements sociaux et abordables, la commission recommande à l'arrondissement de mobiliser tous les acteurs et partenaires et d'utiliser davantage de moyens, incluant l'acquisition de terrains et la mise en réserve foncière, pour atteindre les objectifs de 15 % de logement abordable et 15 % de logement social.	<p>L'une des balises de développement pour le secteur 1 - Sherbrooke Est / De l'Assomption est de viser la réalisation d'au moins 15 % de logement social et 15 % de logement abordable, notamment par l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. La mise en œuvre du PPU comprendra donc la mise en place d'une approche règlementaire qui pourra permettre l'application de la Stratégie.</p> <p>Par ailleurs, le logement social et abordable est aussi réalisé en dehors des ententes d'inclusion, en fonction des initiatives du milieu.</p>

4	La commission recommande à l’arrondissement d’assurer la diversité de la typologie résidentielle pour assurer la mixité sociodémographique et répondre aux besoins des différentes clientèles.	Les différentes hauteurs autorisées, la variété des formes et des dimensions de lots sont favorables à la diversification de l’offre résidentielle, incluant les typologies d’habitation visées par les familles. Au-delà de ces paramètres, les pouvoirs règlementaires municipaux actuels ne permettent pas de contraindre la production de logements pour familles. Par ailleurs, une étude sur les ménages intéressés à résider dans le secteur, réalisée en 2016, sera diffusée auprès des promoteurs. Cette étude dresse un profil complet des clientèles familles pour Assomption Nord.
5	La commission recommande à l’arrondissement de considérer d’étendre l’aire d’accueil de la fonction résidentielle à l’ensemble du territoire compris entre le boulevard de l’Assomption et la rue Dickson jusqu’à la rue Hochelaga.	Étendre la fonction résidentielle jusqu’à la rue Hochelaga n’est pas jugé pertinent à court ou moyen terme, l’îlot au sud de l’avenue Pierre-De Coubertin étant envisagé comme zone tampon avec les futures activités de la Cité de la logistique et la circulation de la rue Hochelaga. De plus, l’objectif est de densifier en premier lieu autour de la station de métro. Enfin, limiter l’aire où la fonction résidentielle sera autorisée correspond à la volonté de conserver de l’emploi et de ne pas amplifier la pression sur les entreprises existantes. Selon l’évolution du secteur et des besoins, à long terme, cet aspect de la réglementation pourra être réévalué.
6	La commission recommande que tous les nouveaux édifices ainsi que les voies et les espaces publics soient tenus de satisfaire aux exigences de l’accessibilité universelle.	La Ville souscrit pleinement à cette recommandation. Cet aspect est déjà pris en compte dans l’aménagement du domaine public et dans les nouvelles constructions. Une mention a été ajoutée dans le PPU afin de réitérer cette préoccupation dans les interventions sur le domaine public.
7	La commission recommande à l’arrondissement de faire connaître rapidement ses intentions quant à la réutilisation du terrain de la cour de services Chauveau à des fins publiques et communautaires.	Le PPU annonce l’intention de la Ville de conserver le site de la cour Chauveau à des fins publiques (équipement collectif et espace vert). En fonction des besoins exprimés par la Ville et ses partenaires, et des possibilités de relocalisation de la cour de services, un projet pourra être défini de façon plus détaillée.
8	La commission recommande que, si une école s’avère nécessaire pour répondre aux besoins des nouvelles familles, elle soit construite à l’endroit le plus avantageux et qu’elle serve aussi aux activités récréatives, culturelles et sportives de la population avoisinante.	Le PPU mentionne le site de la cour Chauveau comme terrain possible pour une école, advenant une relocalisation des activités actuelles. L’idée d’un partage des équipements pour répondre aux différents besoins est tout-à-fait pertinente et pourra être mise de l’avant lorsqu’un projet sera élaboré.

9	La commission recommande à l’arrondissement de se doter sans délai d’un véritable plan de verdissement avec des critères, des indicateurs et des ressources en vue de sa mise en œuvre touchant à la fois le domaine public, institutionnel et privé.	Le verdissement est déjà prévu dans la réglementation d’urbanisme. De plus, la plantation d’arbres sur le domaine public fait partie des balises d’aménagement et de développement établies pour les quatre sous-secteurs. Par ailleurs, les intentions de la Ville en matière de verdissement ont été renforcées dans la section <i>Synthèse des interventions sur le domaine public</i> (3.3).
10	La commission recommande à l’arrondissement de prévoir un plan de déplacements spécifique et détaillé du territoire du PPU Assomption Nord, mettant l’accent sur les transports actifs et collectifs, la sécurité des piétons et l’accessibilité universelle.	Un Plan local de déplacements pour l’arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve est en cours d’élaboration et sera rendu public à l’automne 2017. Il prend en compte les divers projets, incluant les prolongements du boulevard de l’Assomption et de l’avenue Souigny, ainsi que les principales perspectives de développement immobilier comme celle des abords de la station de métro Assomption. Les enjeux de déplacements sont donc regardés à l’échelle d’un territoire plus vaste, ce qui permet une meilleure cohérence des réseaux. Par ailleurs, des enjeux tels que la cohabitation entre les cyclistes, les automobiles et les camions ou encore la sécurité des traverses piétonnes seront pris en compte dans les interventions sur le domaine public. Un ajout a été fait concernant la nature du lien cyclable sur la rue de Marseille.
11	La commission recommande à l’arrondissement d’associer activement toutes les parties prenantes à la mise en œuvre du PPU en mettant sur pied un bureau de projet et un comité de suivi multipartite.	La Ville a pris connaissance des préoccupations des diverses parties prenantes. Les modalités de mise en œuvre du PPU restent à être établies. Cette avenue pourra être évaluée.