

Identification Numéro de dossier : 1032931029

Unité administrative responsable	Arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme / des permis et de l'inspection	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-10-27
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Présentation d'un avis de motion et adoption d'un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme (Plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles (CO92 03386)) de manière à : 1) modifier les aires d'affectation «Habitation» et «Commerce/Habitation» pour «Commerce» ; 2) modifier la catégorie de hauteur et de densité «9A» pour la catégorie de hauteur et de densité «3A» pour les lots situés actuellement dans l'aire d'affectation «Habitation». — lots 1 074 622, 1 074 623, 1 074 654, 1 074 659 à 1 074 711; sur le côté est du boul. Rodolphe-Forget entre le boul. Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima — District de Rivière-des-Prairies	

Contenu

Contexte

L'entreprise Métro Richelieu Inc envisage la construction de bâtiments commerciaux sur le côté est du boulevard Rodolphe-Forget, sur les terrains détenus par des compagnies à numéro qu'ils contrôlent, soit entre le boulevard Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima. Le projet englobera donc tous les terrains vacants sur ce tronçon.

Le projet présenté ne respecte pas les affectations et les limites de hauteurs et densités prévues au plan d'urbanisme de 1992. En effet, une partie du projet se trouve dans une aire d'affectation «Habitation», dans sa partie la plus au sud et dans une aire d'affectation mixte «Habitation/Commerce» à l'intersection des deux boulevards. Cette même partie fait également l'objet d'un programme de développement. Du coup, la concrétisation du projet ne sera possible que si le Conseil Municipal modifie le plan d'urbanisme. En effet, 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 requérant a déposé une demande de modification au zonage, mais considérant la complexité réglementaire du site, nous privilégions d'étudier la demande en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-11009). Le requérant a convenu de cette stratégie de sorte qu'un projet de résolution sera soumis ultérieurement au conseil d'arrondissement, soit une fois les procédures de modifications au plan entamées.

Description

Description du projet

Le requérant prévoit au total trois bâtiments, dont un, le plus au sud, abriterait un supermarché d'une superficie d'environ 4 000m², un autre d'environ de 300m² sur Rodolphe-Forget et un autre à l'intersection du boul. Perras et du boul. Rodolphe-Forget d'une superficie d'environ 1 500m². Les alignements de construction seront relativement près de la rue de manière à assurer une présence sur rue et s'éloigner au maximum de la zone résidentielle adjacente et limiter les aires de stationnement et chargement en cour avant. Chacun des bâtiments aura son stationnement propre délimité les uns des autres par des bandes de végétation. Une bande de verdure sera également aménagée sur le pourtour du terrain, afin d'assurer la quiétude des habitations voisines. Le quai de chargement du supermarché sera en cour latérale (celle donnant sur l'école primaire). Un aménagement particulier est également prévu entre ces deux propriétés.

Les aménagements proposés nécessiteront l'acquisition par le requérant de la rue projetée (rue Lizette-Gervais) de même que l'obligation pour le requérant de prévoir la conservation du lien piétonnier projeté (lot 1 074 654). Le traitement des bâtiments et des aménagements extérieurs devra être discuté dans le cadre du projet de résolution adopté en vertu du règlement sur les projets particuliers. Nous devons considérer, au niveau des aménagements, la proximité de l'école et des habitations adjacentes de façon à minimiser les impacts sonores et visuels négatifs que peut engendrer ce type de complexe commercial.

Description du milieu

Le site faisant l'objet de la présente demande est donc situé à l'intersection de deux boulevards desservis par le transport en commun. L'axe Rodolphe-Forget était pressentie, lors de l'élaboration du plan d'urbanisme de 1992, comme un axe prioritaire à développer en vue de le voir agir comme voie principale projetée pour la circulation automobile et le camionnage.

Le site du projet est au coeur d'un axe institutionnel, puisqu'il est limitrophe à l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima (au sud) et près du pôle du Parc René-Masson. Au niveau de l'intersection du boul. Rodolphe-Forget et du boul. Perras, on retrouve une forme de mixité commerciale et résidentielle et les usages résidentiels sont relativement denses. Un lien piétonnier est prévu entre les terrains du boul. Rodolphe-Forget et l'avenue René-Masson (lot 1 074 654 propriété de la ville). Le côté ouest du boul. Rodolphe-Forget est en développement. La tendance est au jumelé, avec un bon dégagement sur le boulevard.

Réglementation d'urbanisme actuelle

Zone 0175 (correspondant au «bloc sud»)

La propriété du requérant se situe en partie dans un secteur d'habitation de catégorie H.4-6. Cette catégorie d'usages comprend les habitations pourvues de 4 à 36 logements. Ces terrains se trouvent également dans un secteur de hauteur de 3 à 4 étages pour un maximum de 14 m. Le taux d'implantation ne doit pas dépasser 50 % et les modes d'implantation sont régis par les règles d'insertion.

Zone 0200 (correspondant au «bloc nord»)

La partie des lots faisant l'objet de la présente demande se situe dans un secteur soumis à une planification d'ensemble datant de 1989 (règlement 8127). Les usages prévus sont de la catégorie C1(1)a (commerces et services d'appoint au rez-de-chaussée), C2b:32-41 (vente au détail et services généraux de faible intensité), H (habitation sans limitation quant au nombre de logements). Ces terrains se trouvent dans un secteur de hauteur de 1 à 3 étages pour un maximum de 12,5 m. Le taux d'implantation ne doit pas dépasser 70 % et les modes d'implantation sont également régis par les règles d'insertion.

Zone 0204 (correspondant au «lien piétonnier»)

Le sentier piétonnier, soit le lot 1 074 654, est dans un secteur d'équipements collectifs et institutionnels de catégorie E.1(1) (espaces et lieux publics comme parc, jardin, etc.). Étant donné ce type d'affectation, il n'existe pas de limites de hauteur et de densité.

Modifications proposées

La présente demande vise à modifier le plan d'urbanisme de l'arrondissement Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles afin de remplacer l'affectation «Habitation», des lots 1 074 654, 1 074 659 à 1 074 711 («bloc sud»), par une affectation «Commerce». Ces lots correspondent en fait à ceux bordant la rue projetée Lizette-Gervais (qui fera l'objet d'une transaction) et du boulevard Rodolphe-Forget entre l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima et lien piétonnier projeté. La modification au niveau des affectations touche également le lot à l'intersection sud-est du boul. Perras et du boul. Rodolphe-Forget de même que le lot qui lui est adjacent sur le boul. Perras. Ces lots sont 1 074 623, 1 074 622 («bloc nord»). Ils sont actuellement affectés «Commerce/Habitation» et seront remplacés par une affectation «Commerce».

La demande vise également à modifier les limites de hauteur et de densité. En ce qui concerne le «bloc sud», il devrait passer de «9A» à «3A», soit la même densité donnée habituellement dans les aires d'affectation commerciale et la même que la partie actuellement affectée «Habitation/Commerce». Ainsi, le «bloc nord» ne voit pas de modification apportée quant à la limite de hauteur et de densité.

Justification

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

De présenter l'avis de motion et

De soumettre, pour adoption, un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme (Plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles (CO92 03386)) touchant les lots 1 074 622, 1 074 623, 1 074 654, 1 074 659 à 1 074 711; sur le côté est du boul. Rodolphe-Forget entre le boul. Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima — District électoral de Rivière-des-Prairies de manière à :

1. modifier les aires d'affectation «Habitation» et «Commerce/Habitation» pour «Commerce»;
2. modifier la catégorie de hauteur et de densité «9A» pour la catégorie de hauteur et de densité «3A» pour les lots situés actuellement dans l'aire d'affectation «Habitation».

pour les raisons suivantes :

- l'ensemble du projet permettra d'assurer une continuité commerciale en lien avec deux pôles institutionnels existants;
- des mesures d'atténuation sont prévues pour limiter les nuisances pouvant gêner la quiétude de l'école et de la zone d'habitation tels que de la verdure, des alignements de construction près de la voie publique, etc.;
- le projet permettra de remplacer un plan d'ensemble qui n'a jamais été complété tout en privilégiant une planification pour l'ensemble du site compris entre l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima et le boulevard Perras;
- que le passage piétonnier assurant un lien entre le boul. Rodolphe-Forget et l'avenue René-Masson sera maintenu;
- étant donné l'importance de l'axe de circulation et de camionnage nord-sud qu'est le boulevard Rodolphe-Forget, les nuisances qui y sont générées peuvent ne pas convenir à tous les types d'usages;
- la densité et les limites de hauteur demeure inchangées dans la partie nord («bloc nord») et réduit considérablement celles actuellement en vigueur dans la partie sud («bloc sud»);
- le type de projet envisagé permettra de pourvoir à l'arrondissement des services commerciaux adéquats et répondant à une demande.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)
--

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 23 juillet 2003

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : séance du 4 août 2003

Conseil d'arrondissement: soumis à la séance du 28 août 2003

Avis de motion du Conseil municipal et adoption du projet de règlement : soumis à la séance du 27 octobre 2003

Consultation publique par l'Office de consultation de Montréal:

Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil de Ville: