

Identification		Numéro de dossier : 1167400001
Unité administrative responsable	Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme , Aménagement et design urbain	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement du PPU / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire relatif aux nouveaux usages, aux nouvelles constructions, aux agrandissements, aux opérations cadastrales et aux morcellements de lots faits par aliénation » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire	

Contenu

Contexte

Le territoire du programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord, délimité au nord par la rue Sherbrooke Est, au sud par la rue Hochelaga, à l'est par la ruelle parallèle à la rue Dickson et à l'ouest par la rue Viau, fait partie d'un secteur plus vaste, le secteur Assomption, établi comme l'un des six secteurs de planification stratégique de l'île de Montréal dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. En effet, la proximité de la station de métro, du port et de l'autoroute 25, la présence de terrains vacants de superficie importante ainsi que le prolongement prévu du boulevard de l'Assomption vers le sud sont considérés comme des atouts pour une consolidation du secteur à des fins résidentielles et d'emploi. En plus du prolongement du boulevard de l'Assomption jusqu'à la rue Notre-Dame Est, celui de l'avenue Souigny vers le sud est également prévu par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports.

Le secteur Assomption présente des caractéristiques différentes au nord et au sud d'Hochelaga. La portion sud est dominée par une vocation industrielle et est visée par une transformation de l'emploi, notamment vers le domaine de la logistique, en

lien avec la proximité du port de Montréal, l'accès direct à l'autoroute 25 via l'avenue Souigny et la présence du réseau ferroviaire. La portion située au nord de la rue Hochelaga accueille des activités plus diversifiées (industrie légère, commerce, bureau) ainsi que plusieurs immeubles d'habitation, et est marquée par la présence de la station de métro Assomption. Cette portion, d'une superficie de 94 hectares, comprend aussi plusieurs terrains vacants ou sous-utilisés pouvant être mis en valeur à court terme.

L'outil du programme particulier d'urbanisme a donc été retenu pour mettre en œuvre la création d'un quartier diversifié dans la portion nord du secteur Assomption. L'élaboration du PPU est le fruit d'une collaboration entre l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire. Un règlement de contrôle intérimaire accompagne le projet de PPU afin de ne pas compromettre les orientations préconisées avant son adoption.

Décision(s) antérieure(s)

Aucune.

Description

Projet de programme particulier d'urbanisme

Le programme proposé vise à articuler, autour du boulevard de l'Assomption, un quartier dense et diversifié et un secteur d'emplois à dominantes commerciale et d'industrie légère. En misant à la fois sur la présence d'activités prospères, sur l'emplacement central de la station de métro et sur la capacité d'accueil que représentent les terrains vacants, le PPU vise à accueillir des logements dans un secteur accessible en transport en commun et à proximité des services et d'équipements publics, à rendre les abords de la station de métro plus conviviaux et à dynamiser l'activité économique.

Cette vision se décline en sept orientations, soit :

1. Favoriser un développement dense et diversifié aux abords de la station de métro;
2. Assurer une diversité résidentielle;
3. Consolider et diversifier l'économie locale;
4. Assurer une transition entre les secteurs et une bonne cohabitation des usages;
5. Doter le secteur d'un réseau d'espaces publics;
6. Développer et sécuriser les parcours piétons et cyclables;
7. Bonifier le verdissement et la gestion durable de l'eau.

Le PPU prévoit, à long terme, la construction de près de 3 000 logements, générant la venue d'environ 4 400 nouveaux résidents. La densification des activités pourrait permettre d'accueillir 1 600 nouveaux travailleurs. Pour ce faire, le secteur d'activités diversifiées prévu au Plan d'urbanisme serait agrandi afin d'englober toute la partie du territoire dont la transformation est envisagée à court, moyen et long termes (20 ans).

Le PPU préconise l'insertion d'habitations dans la portion nord-est du secteur, soit aux abords de la station de métro, en continuité avec les secteurs résidentiels

existants, situés le long de la rue Sherbrooke Est et à l'est de la rue Dickson. Cette portion du territoire à dominante résidentielle serait bordée par une zone d'activités compatibles avec les milieux de vie environnants qui marquerait la transition avec les secteurs d'emplois conservés le long de la rue Viau et au sud de la rue Hochelaga.

Pour accompagner cette évolution du territoire, le PPU prévoit la création d'une trame urbaine secondaire, composée de sentiers piétons et cyclistes, de places publiques et de rues locales.

Des balises d'aménagement et de développement définissent plus finement les orientations concernant l'aménagement du domaine public et l'encadrement des projets immobiliers selon quatre sous-secteurs : Sherbrooke Est / De l'Assomption, Pierre-De Coubertin, boulevard de l'Assomption et Viau. Ces balises déterminent notamment la nature des espaces publics à créer et leur insertion dans un réseau, la hauteur et la densité des immeubles, leur relation à la rue ou encore, les fonctions préconisées.

Le PPU implique des modifications de l'affectation du sol et de la densité dans le Plan d'urbanisme ayant pour effet d'agrandir la zone actuelle d'activités diversifiées et de forte densité qui longe la rue Sherbrooke Est et d'introduire deux autres secteurs de densité pour assurer une transition avec le secteur résidentiel voisin.

Mesures de contrôle intérimaire

Afin d'imposer un effet de gel jusqu'à ce que la réglementation soit modifiée pour tenir compte des modifications proposées au Plan d'urbanisme, un règlement de contrôle intérimaire peut être adopté par le conseil municipal pour le territoire d'application du PPU. Ce règlement visera donc à interdire tout nouvel usage, nouvelle construction, agrandissement, demande d'opération cadastrale et morcellement de lot fait par aliénation. Cependant, les travaux relatifs à l'entretien et à la réparation de propriété seront permis.

Jusqu'à ce que le règlement de contrôle intérimaire entre en vigueur, une résolution de contrôle intérimaire adoptée en même temps que celui-ci permettra de créer un gel immédiat par l'interdiction de tout nouvel usage, toute nouvelle construction, tout agrandissement, toute opération cadastrale et tout lotissement dans le territoire d'application.

Justification

L'adoption du projet de PPU Assomption Nord permettra la requalification du secteur par une intensification et une diversification des activités, comprenant notamment de l'habitation, comme préconisé dans les documents de planification adoptés ces dernières années.

Le secteur visé est propice à la création d'un nouveau quartier dense et diversifié. Tout d'abord, il est desservi par une station de métro qui figure parmi les stations les moins achalandées du réseau et par plusieurs lignes d'autobus. Il est situé à vingt minutes du centre-ville en métro et à proximité de plusieurs pôles d'emplois (hôpital Maisonneuve-Rosemont, Parc olympique, etc.). De plus, il comprend plusieurs terrains vacants de grande envergure et des terrains sous-utilisés. Le PPU permettra ainsi de stimuler et d'orienter le développement vers un milieu de vie compact, et

d'assurer sa cohabitation avec diverses activités urbaines (commerce, industrie légère, bureau). Le PPU prévoit également la création d'un réseau d'espaces publics qui desservira les nouveaux résidents et travailleurs du secteur, conférant ainsi au territoire les attributs d'un quartier urbain. Ce nouveau quartier fera ainsi le lien entre le quartier Maisonneuve, le pôle du Parc olympique et le secteur Mercier-Ouest.

Enfin, les mesures de contrôle intérimaire permettront d'éviter que des projets immobiliers ne viennent compromettre les nouvelles orientations d'aménagement.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Le projet de PPU Assomption Nord favorise un développement de forte densité comprenant de l'habitation et des activités à distance de marche d'une station de métro. Il promeut ainsi l'établissement d'habitations à proximité de zones d'emploi accessibles en transport actif ou collectif. Il vise aussi l'amélioration du réseau cyclable, de même que des trajets piétonniers plus conviviaux. De plus, une attention particulière sera portée au couvert végétal, réduisant ainsi les îlots de chaleur et assurant une gestion durable de l'eau.

Impact(s) majeur(s)

Le PPU enclenchera le processus de requalification des abords de la station de métro Assomption favorisant une diversification des usages et une densification du cadre bâti, dans un secteur actuellement sous-utilisé.

Opération(s) de communication

Un plan de communication sera élaboré par le Service des communications en collaboration avec le Service de la mise en valeur du territoire et l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- o Novembre 2016 :
 - o 9 novembre : CE – mise à l'ordre du jour du CM des projets de règlement;
 - o 21 novembre : CM – avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, mandat de consultation à l'OCPM, avis de motion – règlement de contrôle intérimaire, adoption de la résolution de contrôle intérimaire;
- o 19 décembre 2016 : CM – adoption du règlement de contrôle intérimaire;
- o Janvier-avril 2017 : Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport;
- o Mai 2017 :
 - o CE – mise à l'ordre du jour du CM, suite à la consultation publique, du règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord;
 - o CM – adoption du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Agnès PIGNOLY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Réjean BOISVERT

Services

Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Lecture :

Réjean BOISVERT, 12 octobre 2016

Responsable du dossier

Charlotte HORNY
conseillère en aménagement

Tél. : 514 872-0577

Télécop. :

Endossé par:

Lise BERNIER

Chef de division

Tél. : 514 872-6070

Télécop. : 514 872-1598

Date d'endossement : 2016-09-19 12:25:11

Approbation du Directeur de direction

Sylvain DUCAS
Directeur de l'urbanisme

Tél. : 514 872-4185

Approuvé le : 2016-10-27 13:42

Approbation du Directeur de service

Luc GAGNON
Directeur de service

Tél. : 514 872-5216

Approuvé le : 2016-10-28 10:49

Numéro de dossier : 1167400001