

Identification		Numéro de dossier : 1204039019
Unité administrative responsable	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant la création d'un secteur de densité 01-T13 à même une partie du secteur de densité 01-09 et l'ajout d'un secteur à transformer pour un emplacement situé à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain Est, afin de permettre la réalisation d'un projet à des fins principalement résidentielles - Lot 2 497 668 du Cadastre du Québec / Mandater l'OCPM afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique requises (dossier en référence 1204039013).	

Contenu

Contexte

Le terrain situé à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain Est est partiellement occupé à des fins d'utilités publiques. La Ville de Montréal, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et le milieu communautaire de l'arrondissement souhaitent redévelopper ce site pour créer un nouveau quartier animé, écologique et inclusif. Or, les paramètres de densité actuels du Plan d'urbanisme ne permettent pas de réaliser un projet viable sur ce terrain. En conséquence, la transformation de cet immeuble à des fins résidentielles et mixtes requière une modification à la carte des densités pour créer un nouveau secteur dont les paramètres de densité permettraient la réalisation de ce projet.

Décision(s) antérieure(s)

CA20 09 0253, 14 septembre 2020 : Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), une résolution visant à autoriser l'occupation d'une partie de l'immeuble portant le numéro 9515, rue Saint-Hubert à des fins d'activités communautaires, socioculturelles et commerciales - Lot 2 497 668 du cadastre du Québec – Zone 1402

CA20 09 0019, 10 février 2020 : Accorder un soutien financier de 75 000 \$ à Solidarité Ahuntsic dans le cadre du partenariat de redéveloppement du site Louvain Est / Approuver un projet de convention à cet effet / Imputation à la réserve développement.

CA19 09 0007, 11 février 2019 : Approuver la convention à intervenir avec Solidarité Ahuntsic dans le cadre du partenariat de redéveloppement du site Louvain Est et octroyer une contribution financière maximale de 75 000 \$.

Description

L'immeuble dispose d'une superficie de terrain de 77 109 m². Il est bordé au nord par un secteur résidentiel composé principalement d'immeubles à logements de 2 à 60 logements, séparé par une voie ferrée, à l'ouest par un secteur résidentiel de moyenne densité et à l'est par un poste de transformation d'Hydro-Québec. L'immeuble comprend actuellement quelques bâtiments institutionnels d'un ou deux étages, pour la plupart inoccupés.

La Ville de Montréal, qui est propriétaire de ce terrain, et le milieu communautaire d'Ahuntsic projettent de développer un nouveau quartier sur ce terrain, comprenant entre 800 et 1000 logements dans des bâtiments de trois (3) à dix (10) étages ainsi que des commerces, une école, un point de service de la bibliothèque et des services communautaires. Une nouvelle rue serait aménagée pour permettre l'accès de ces bâtiments à une voie publique. Le projet comprendrait également plusieurs espaces verts.

Le projet de règlement présente des ajustements à certaines cartes et illustrations du Plan d'urbanisme :

1. Carte 1.1 de la partie I du Plan d'urbanisme : «Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer»

La carte 1.1 de la partie I du Plan d'urbanisme intitulée "Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer" est modifiée de manière à créer un nouveau secteur à transformer pour le terrain situé à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain.

2. Carte 3.1.2 de la partie I du Plan d'urbanisme : «La densité de construction»

La carte 3.1.2 de la partie I du Plan d'urbanisme intitulée "La densité de construction" est modifiée de manière à créer un secteur 01-T13 à même un secteur 01-09. Les spécifications suivantes s'appliquent au secteur 01-T13 :

- o bâti de un à dix étages hors-sol;
- o taux d'implantation faible ou moyen ;
- o C.O.S. minimal de 0,5 ;
- o C.O.S. maximal de 5,0 ;

Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le 4 novembre 2020, le comité consultatif d'urbanisme a recommandé la modification proposée au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Avis du comité mixte

Le 20 novembre 2020, le comité mixte de la Ville de Montréal a émis un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme et au projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, visant le projet du site Louvain Est. L'avis est également favorable au plan directeur révisé.

Le comité mixte a également émis les recommandations suivantes :

1. Poursuivre la réflexion quant au boisé afin d'en assurer la pérennité et le consolider en augmentant davantage sa superficie, afin qu'il contribue de façon tangible à la qualité du site; s'assurer de faire appel à un expert en hydrologie pour tout ce qui touche le secteur du boisé ;
2. Élaborer un programme transitoire de conservation du patrimoine naturel à mettre en oeuvre durant l'aménagement du site Louvain Est ;
3. Clarifier, dans les prochaines versions du plan directeur, les éléments de gouvernance des espaces verts et des espaces publics (coulée verte, promenade piétonne) et la stratégie de planification des phases de démolition et de décontamination ;
4. Tenir compte de la saison hivernale et du mobilier urbain en poursuivant la réflexion sur les usages et l'aménagement du site ;

5. Identifier les moyens de protection pour la préservation de la clôture de béton ajouré (claustra) ;
6. Clarifier le vocabulaire spécialisé des documents de présentation afin qu'il soit le plus transparent et le plus accessible possible.

Un document annexe présente des éléments de réponse aux recommandations du comité mixte.

Justification

- Ce projet de règlement vise à rendre possible l'adoption, en vertu du 3e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, d'un règlement autorisant la construction de plusieurs immeubles sur un ancien terrain d'utilité publique situé à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain Est. (voir dossier 1204039013) ;
- les paramètres de densité du secteur 01-T13 correspondent à la densité de construction souhaitée pour ce terrain.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Hiver 2021 – Présentation du dossier au comité exécutif, adoption du projet de règlement au conseil municipal et mandat donné à l'OCPM de tenir une consultation publique par le conseil municipal ;
- Printemps 2021 – Consultation publique à l'OCPM;
- Été 2021 – Dépôt du rapport de l'OCPM;
- Automne 2021 - Adoption du règlement ;
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement et de développement;
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de 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 (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Responsable du dossier

Pierre ALARIE
Conseiller en aménagement

Tél. : ---

Télécop. : ---

Endossé par:

Richard BLAIS
Chef de division

Tél. : --

Télécop. : --

Date d'endossement : 2020-12-02 08:58:53

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1204039019