

<b>Identification</b>		Numéro de dossier : 1032280016	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Saint-Laurent , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction		
<b>Niveau décisionnel</b>	Conseil municipal	<b>Au plus tard le</b> 2003-09-22	
<b>Sommet</b>	-		
<b>Contrat de ville</b>	-		
<b>Projet</b>	-		
<b>Objet</b>	Modifier le programme particulier d'urbanisme applicable au territoire du Nouveau Saint-Laurent.		

**Contenu**

**Contexte**

Différents propriétaires de terrains dans le territoire du Nouveau Saint-Laurent, sont intéressés à développer les prochaines phases du projet. Considérant la difficulté pour parvenir à une entente relative à la cession de terrains pour fins de parc avec ces propriétaires, notamment en raison de l'emplacement du parc de quartier situé à l'angle nord-ouest du boulevard Cavendish et de l'avenue Félix-Leclerc, une alternative a été considérée pour faciliter ces cessions de terrain. Cette décision implique plusieurs modifications au projet autant au niveau de la vocation de certains terrains que de l'emplacement des rues projetées.

Les objectifs visés par ces modifications sont: de continuer le développement du projet avec une qualité similaire à ce qui existe, de protéger au maximum les espaces boisés et de faciliter les cessions des parcs et des rues à la Ville.

**Décision(s) antérieure(s)**

Une assemblée de consultation a été tenue le 12 décembre 2002 avec les résidents du secteur pour discuter du plan d'aménagement préliminaire. Les gens étaient plutôt en accord avec le projet présenté sauf pour l'extension de l'avenue Félix-Leclerc au sud du chemin du Bois-Franc. (GDD 1022305137).

Demande du Conseil d'arrondissement le 6 mai 2003 de préparer un projet de règlement pour modifier le plan d'urbanisme pour approbation par le Conseil municipal (CA 03 080369).

**Description**

Le nouveau parc de quartier aurait une forme linéaire s'étendant sur toute la largeur du projet du Nouveau Saint-Laurent et sur une profondeur de plus ou moins 120 mètres, entre l'avenue Félix-Leclerc (portion est-ouest) et la rue Raymond-Lasnier.

Le réseau de rues proposées permettrait de conserver des lignes d'arbres matures aux limites des anciennes terres ainsi qu'un espace boisé situé à l'extrémité est du chemin du Bois-Franc. Il tient compte également de l'opinion exprimée par les résidents du quartier qui, lors de l'assemblée de consultation du 12 décembre 2002, ne souhaitaient pas que l'avenue Félix-Leclerc communique directement entre les boulevards Henri-Bourassa et Cavendish.

Les terrains où est situé le parc de quartier actuellement, auraient une vocation résidentielle de moyenne densité, soit des bâtiments à vocation multifamiliale dont la hauteur varierait de 2 à 4 étages, ceux de 4 étages étant situés plus près du boulevard Cavendish. Sur la portion est-ouest de l'avenue Félix-Leclerc longeant le nouveau parc, la réglementation permettrait la construction d'ensembles résidentiels de 6 à 8 unités similaires à ceux existants à l'entrée du projet du Nouveau Saint-Laurent, à la hauteur du boulevard Henri-Bourassa. Ce genre d'habitations serait également autorisé en bordure de la zone industrielle donnant sur la rue Guénette. Les autres terrains du projet seraient réservés à la construction de cottages similaires à ceux existants au nord du chemin du Bois-Franc.

## Justification

### Importance de l'intervention

Il est important de poser les gestes nécessaires dès maintenant pour conserver le momentum du développement du secteur du Nouveau Saint-Laurent et pour assurer la poursuite du projet avec les mêmes standards de qualité qu'on a maintenus jusqu'à présent.

### Principes liés au développement du projet

- A) Tous les propriétaires qui ont des terrains à développer doivent céder gratuitement à la Ville les espaces nécessaires pour l'aménagement des parcs à raison de 17% de la surface brute de la propriété et pour la construction des rues desservant leur propriété (environ 21%). Ces principes sont maintenus depuis le début du projet. C'est sur la base de ces calculs que la proposition d'aménagement a été planifiée.
- B) La répartition de la densité dans le projet tient compte de la proximité des artères et de la présence des équipements récréatifs. Dès le début du projet, il était prévu des zones un peu plus denses à chacune des entrées du projet, soit par les boulevards Henri-Bourassa et Cavendish. Pour les terrains bordant la zone industrielle à l'ouest du projet, on prévoit également une densité accrue parce que l'espace est séparé des cottages par un parc linéaire et qu'à proximité d'une zone industrielle malgré les mesures de mitigation pour atténuer les nuisances, les unités de logements ont généralement moins de valeur.
- C) Le réseau de rues proposées donne une meilleure autonomie à chacun des propriétaires dans la planification des phases de développement.

### Commentaires sur le plan d'aménagement

- A) Le plan rallie l'accord de la majorité des développeurs.
- B) Le parc de quartier pourra être aménagé à plus brève échéance parce que les développeurs céderont l'essentiel de cet espace dès le début de l'intervention, contrairement à la situation actuelle où la Ville ne serait devenue propriétaire de la majorité de l'espace qu'au terme du développement.
- C) L'augmentation de la profondeur du parc linéaire en bordure de la rue Raymond-Lasnier est une protection supplémentaire aux nuisances potentielles générées par la zone industrielle plus au sud.
- D) Le réseau de rues proposées est moins bien structuré que le précédent, rend l'accès aux équipements récréatifs du parc de quartier plus difficile pour les résidents au nord du chemin du Bois-Franc et limitera la desserte par transport en commun à l'intérieur du projet. Il répond cependant au vœu des résidents qui ont exprimé leur opinion à ce sujet lors de l'assemblée de consultation du 12 décembre dernier et il permet de sauvegarder plus d'espaces boisés qu'auparavant.

Donc, le programme particulier d'urbanisme du Nouveau Saint-Laurent joint au plan d'urbanisme est modifié en conséquence. À cet effet, les dispositions applicables du PPU sont modifiées, remplacées ou retirées, selon le cas. Le plan de l'affectation du sol est remplacé pour y illustrer la nouvelle répartition des aires d'affectation sur le territoire du PPU avec leurs aires de densité associées ainsi que l'emplacement et la hiérarchie du nouveau réseau de voie de circulation ayant une portée réglementaire. Le projet de règlement modifiant le PPU joint au présent sommaire décisionnel a été préparé en ce sens.

#### **Aspect(s) financier(s)**

Certains propriétaires cèdent plus de rues et de parcs que le pourcentage convenu pour ce secteur. La Ville devra mettre à contribution des terrains qu'elle possède pour les échanger avec eux et également procéder à des acquisitions pour l'excédant. Les montants impliqués restent à définir.

#### **Impact(s) majeur(s)**

Permettrait de compléter le projet avec les mêmes standards de qualité.

#### **Opération(s) de communication**

N/A

#### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

- Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté :
  - aux arrondissements de la ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la ville de Montréal;
  - à la Communauté métropolitaine de Montréal.
- Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation de Montréal.

#### **Échéancier de réalisation du projet**

**Début:** 2003-11-01      **Fin:**

#### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Conformité aux exigences de la loi.