

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin d'agrandir l'aire d'affectation « Secteur résidentiel » à même le « Secteur d'emplois » pour la propriété située au 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine - lots 4 594 306 et 4 594 307 du cadastre du Québec

3 octobre 2023

Extrait(s) : Document de présentation préparé par BC2, Fortier-Ford Projet de requalification mixte, en date de juin 2023

- 1. MISE EN CONTEXTE**
- 2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME**
- 3. PROCESSUS D'ADOPTION**
- 4. PÉRIODE DE QUESTIONS**

1. Mise en contexte

Mise en contexte :

- L'arrondissement a reçu une proposition de redéveloppement pour la propriété du 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine, actuellement occupée par le concessionnaire Fortier-Ford.
- Ce projet consiste en la démolition en partie et l'agrandissement du concessionnaire automobile dans la portion de la propriété longeant le boulevard Louis-H.-La Fontaine. La portion du terrain localisée entre le concessionnaire et le boulevard des Roseraies est prévue à des fins de redéveloppement résidentiel.
- Au Plan d'urbanisme, la propriété est couverte par deux aires d'affectations du sol, soit « Secteur d'emplois » le long du boulevard Louis-H. Lafontaine et « Secteur résidentiel » le long du boulevard des Roseraies.
- Les « Secteurs d'emplois » correspondent à des aires où l'habitation est exclue.
- La profondeur de la portion de terrain située le « Secteur résidentiel » limite les possibilités de densification du site.

Cette modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) vise :

- l'agrandissement de l'aire d'affectation du « Secteur résidentiel » à même le « Secteur d'emplois » sur une profondeur de ± 27,0 à 29,3 mètres.

1. Mise en contexte

Localisation



Site

Implantation projetée des
édicules de la ligne bleue

Pistes cyclables



1. Mise en contexte

Présentation du site



6900, boulevard Louis-H.-La Fontaine



Espace entre le le 6900 et le 7000



7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine



1. Mise en contexte

Présentation du site



Boulevard des Roseraies (vers le sud)



Boulevard des Roseraies (vue vers le nord)



Source : Google Earth / annotations: BC2

1. Mise en contexte

Redéveloppement du secteur

Projet Novelia (St-Zotique/Galerie d'Anjou) | En construction



Source : Plans d'architecture préparés par Neuf architectures, en date du 28 janvier 2021

Projet Toys'r'us | PPCMOI adopté le 7 mars 2023



Source : Concept d'aménagement préparé par Fahey et ass., en date du 11 août 2022



1. Mise en contexte

Projet de redéveloppement



*** Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée pour l'approbation du projet de redéveloppement. Une assemblée de consultation publique spécifique à ce projet de redéveloppement se tiendra lors de la procédure d'adoption de cette demande.**

1. Mise en contexte

Projet de redéveloppement



*** Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée pour l'approbation du projet de redéveloppement. Une assemblée de consultation publique spécifique à ce projet de redéveloppement se tiendra lors de la procédure d'adoption de cette demande.**

1. Mise en contexte

Projet de redéveloppement



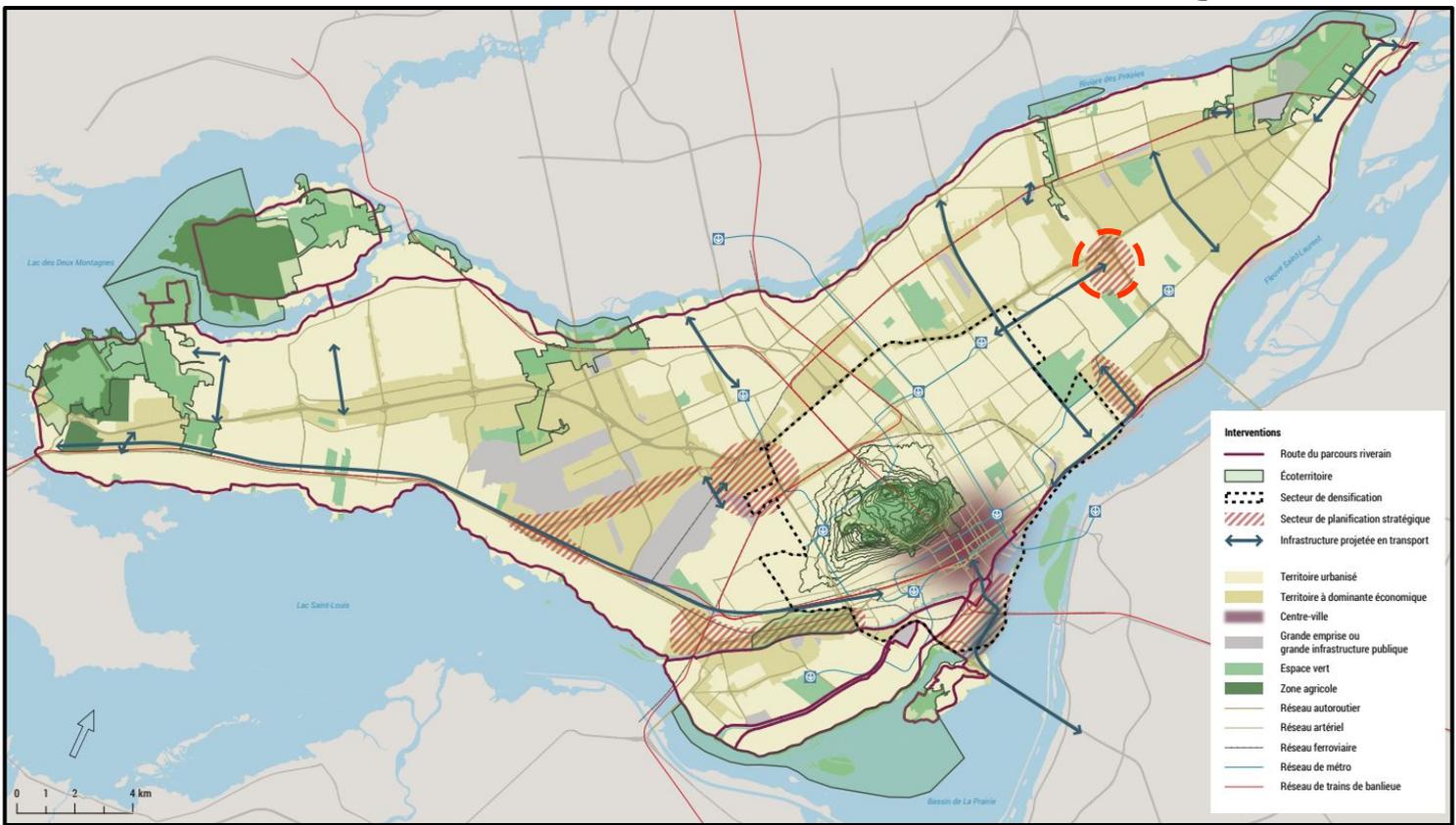
Volet commercial

- Démolition du bâtiment destiné aux camions commerciaux ainsi que la partie arrière du bâtiment du concessionnaire qui accueille le département de carrosserie.
- Agrandissement du bâtiment du concessionnaire, actuellement de deux étages, par l'ajout d'un volume de quatre étages à sa gauche.
- Réaménagement de l'aire de stationnement

Volet résidentiel

- Construction d'un bâtiment ayant trois tours de huit à vingt étages, avec un total de ± 859 unités résidentielles.
- Stationnement localisé entièrement à l'intérieur.
- Espaces extérieurs végétalisés avec cheminements piétonniers aménagés au bénéfice des résidents.

SECTEURS DE PLANIFICATION STRATÉGIQUE

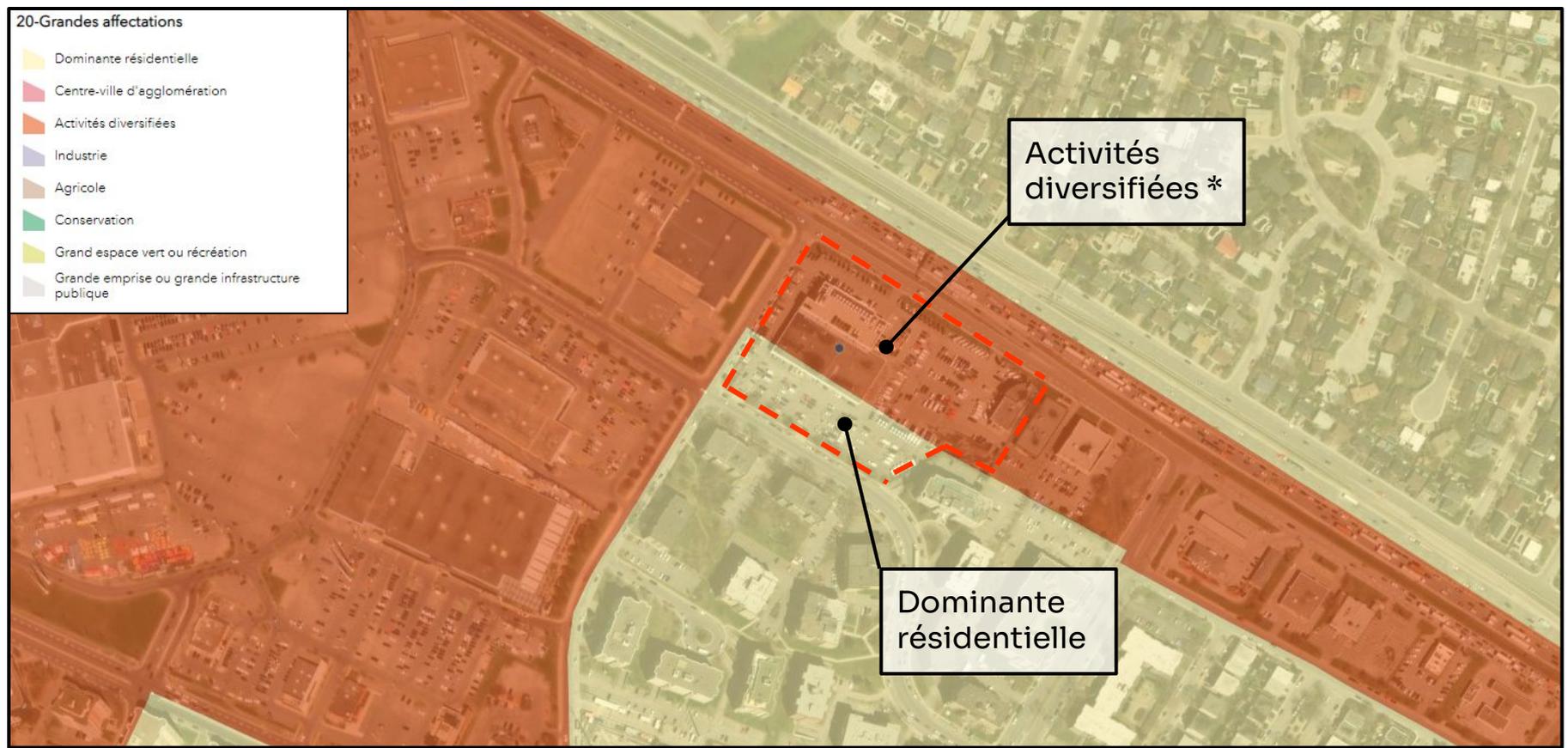


Source : SAD de l'agglomération de Montréal, Carte 3 – Concept d'organisation spatiale

ANJOU

Le secteur bénéficiera du prolongement prochain de la ligne bleue du métro. L'amélioration de son accessibilité permet d'envisager le renforcement de son caractère urbain par la diversification des fonctions, l'intensification du milieu bâti.

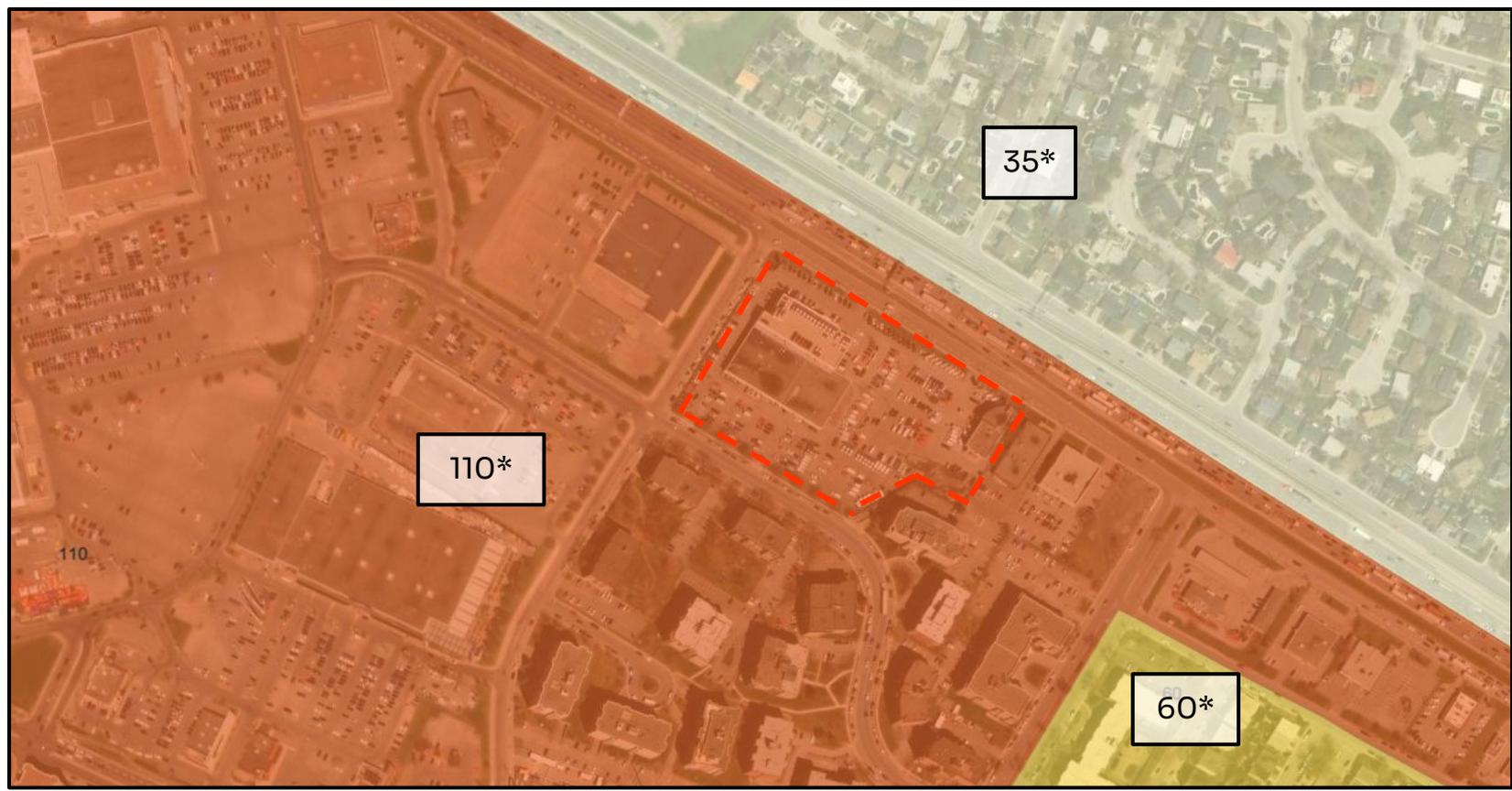
GRANDES AFFECTATIONS



Source : SAD de l'agglomération de Montréal, Carte 20 – Grandes affectation du territoire

* Activités diversifiées : Préserver l'activité économique tout en permettant, quand les conditions le permettent, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif.

AIRE DE DENSITÉ



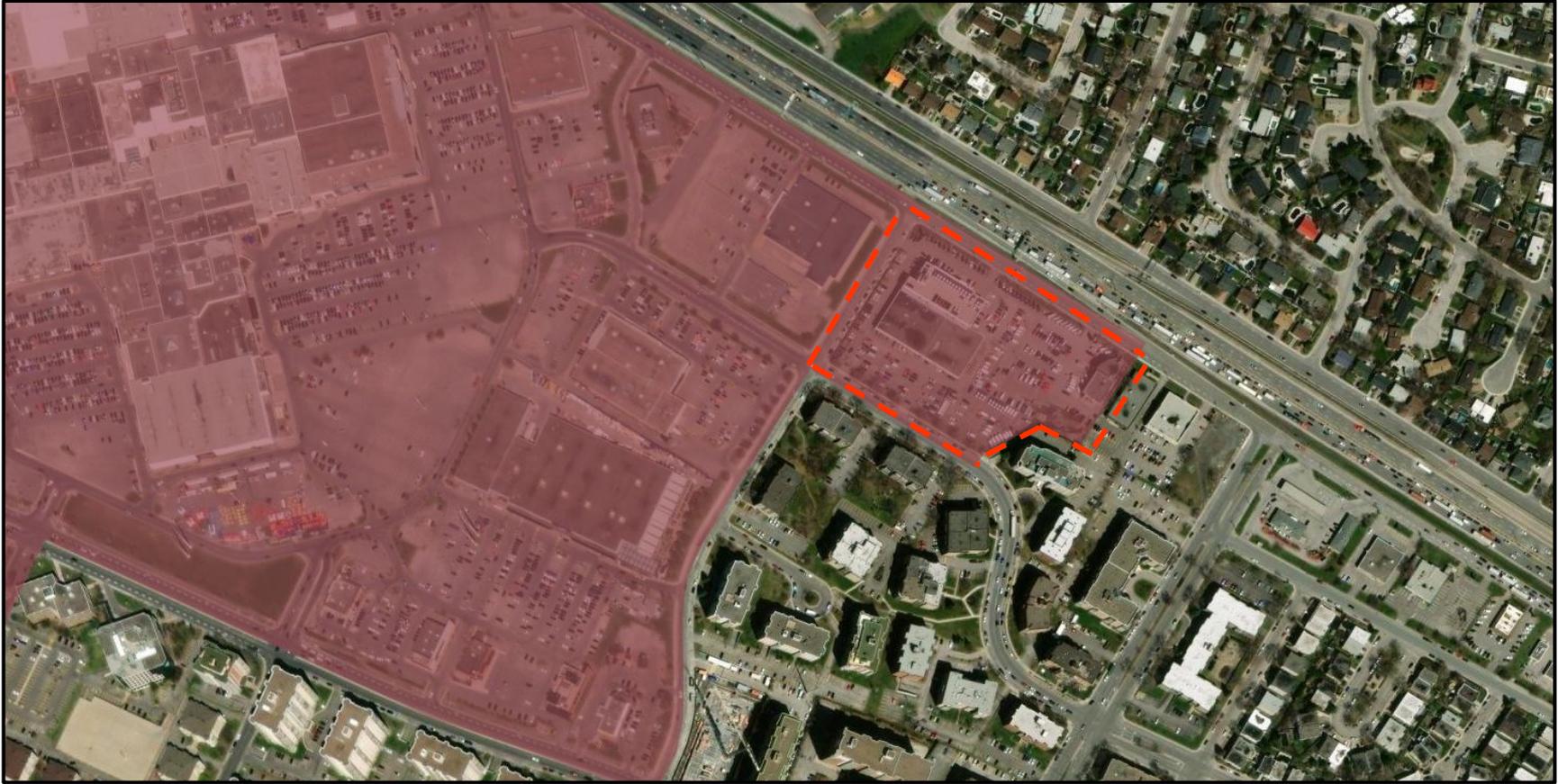
* Logements à l'hectare brut

Source : SAD de l'agglomération de Montréal, Carte 32 – Densité résidentielle

Secteur prioritaire de densification :
Vise l'intensification et diversification des activités urbaines

2. Cadre réglementaire Plan d'urbanisme

SECTEURS À TRANSFORMER



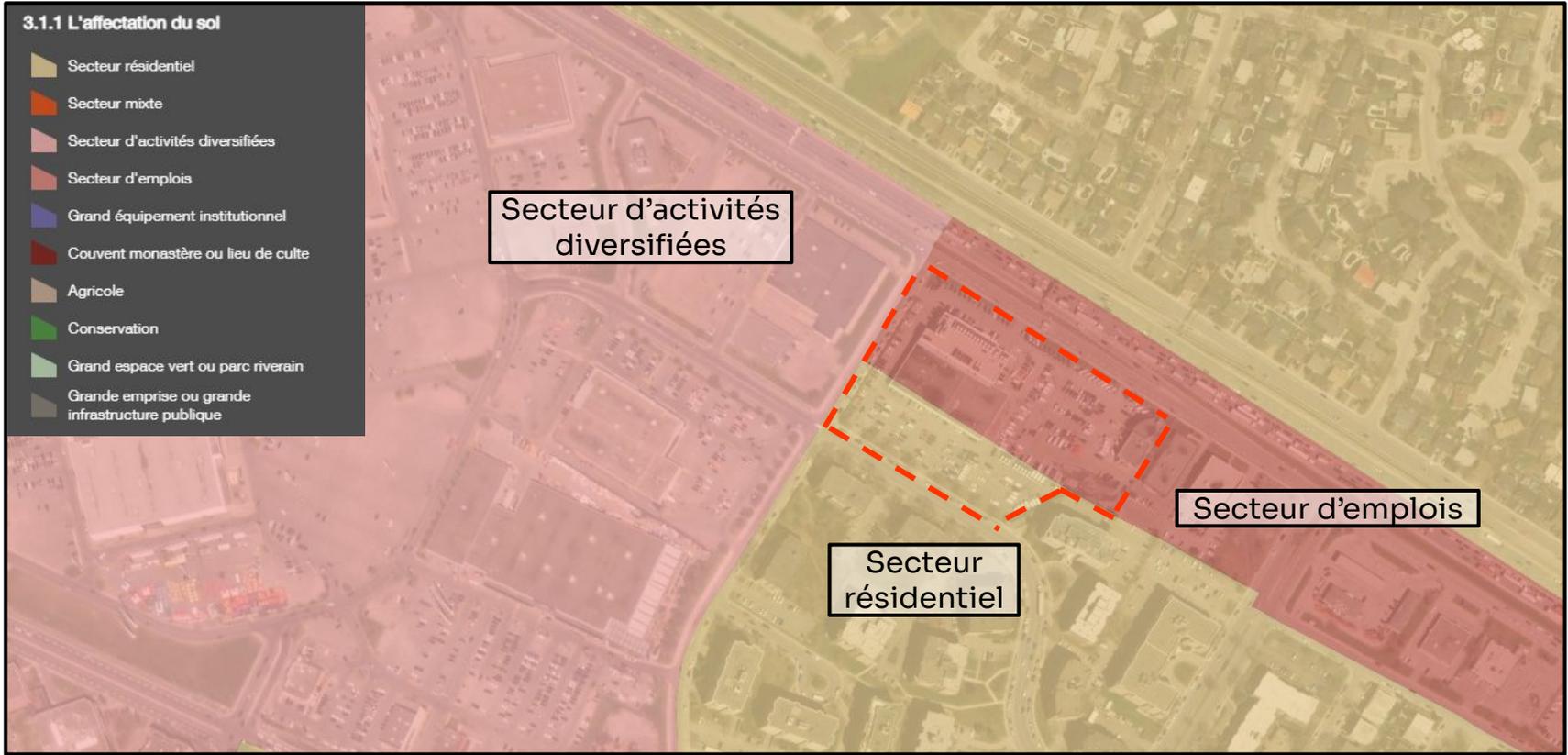
Source : Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Carte 1.1 – Secteur à transformer

Secteurs à transformer :
Vise la consolidation et certaine densification de l'urbanisation

2. Cadre réglementaire

Plan d'urbanisme

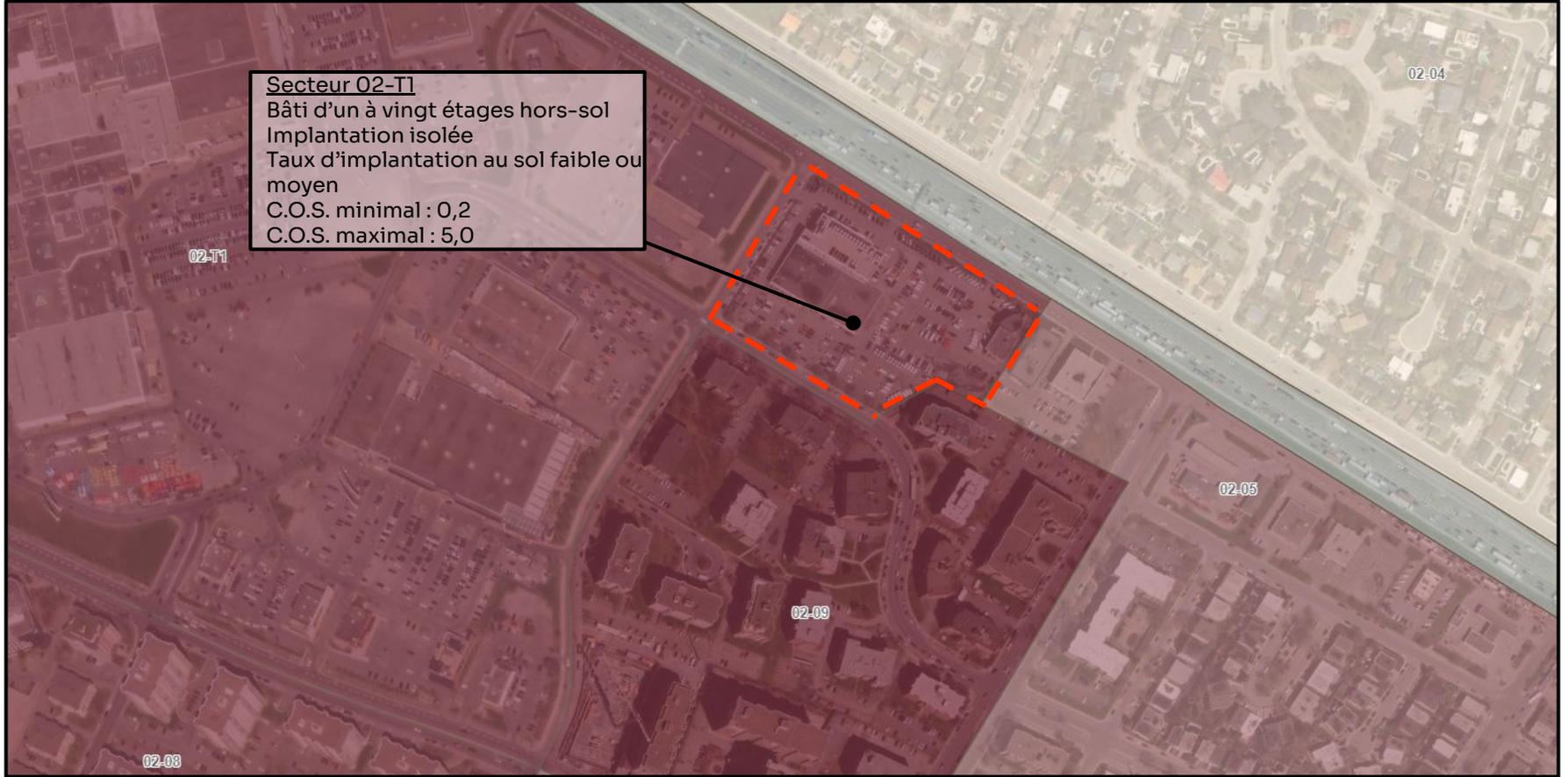
AFFECTATION DU SOL



Source : Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Carte 3.1.1 – L'affectation du sol

<p>SECTEUR D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif.</p>	<p>SECTEUR RÉSIDENTIEL Aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.</p>	<p>SECTEUR D'EMPLOIS Aire à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue.</p>
--	--	--

DENSITÉ DE CONSTRUCTION



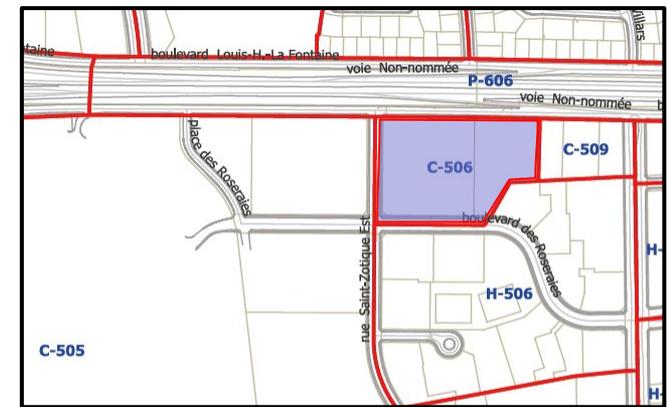
Source : Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Carte 3.1.2 – La densité de construction



2. Cadre réglementaire Règlements d'urbanisme

RÈGLEMENT CONCERNANT LE ZONAGE (RCA 40)

Ville de Montréal - Arrondissement d'Anjou	
Numéro de zone	C-506
CATÉGORIE D'USAGES PERMIS	
HABITATION	
H 1. habitation unifamiliale	
H 2. Habitation bi-familiale et tri-familiale	
H 3. habitation multifamiliale	
COMMERCE	
C 1. Commerce de quartier	*
C 2. Commerce local	*
C 3. Hôtellerie et divertissement commercial	*
C 4. Service automobile	
C 4a. Vente d'essence et de produits d'épicerie	
C 4b. Vente d'essence et réparation mineure de véhicules automobiles	*
C 4c. Vente ou location de véhicules autres que des véhicules lourds	*
C 4d. Réparation de véhicules autres que des véhicules lourds	*
C 5. Commerce de moyenne ou grande surface	
C 6. Commerce lourd, commerce de gros et entrepôt	
INDUSTRIE	
I 1. Recherche et développement	
I 2. Fabrication	
I 3. Carrière	
RECRÉATIF	
R1. Terrain de golf	
EQUIPEMENT COLLECTIF ET INSTITUTIONNEL	
P1. Aménagement de détente et d'activité physique	
	P2a. Établissement de culte
	P2b. Établissement d'enseignement
P2. Institution	
	P2c. Établissement de santé et de services sociaux
	P2d. Établissement culturel et sportif ou relié aux affaires publiques et aux services communautaires
P3. Service d'utilité publique	
P4. Parc de conservation	
USAGES SPECIFIQUEMENT EXCLUS/PERMIS	
exclus	(1) et (2)
permis	
NOTES RELATIVES AUX USAGES	
(1) Bar	
(2) Lieu de culte	



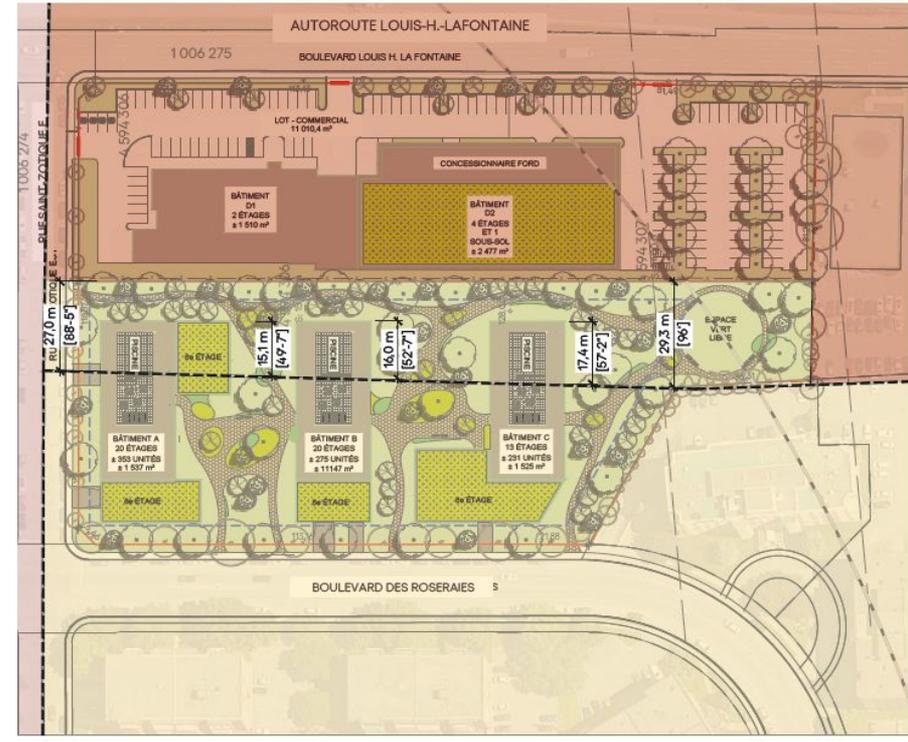
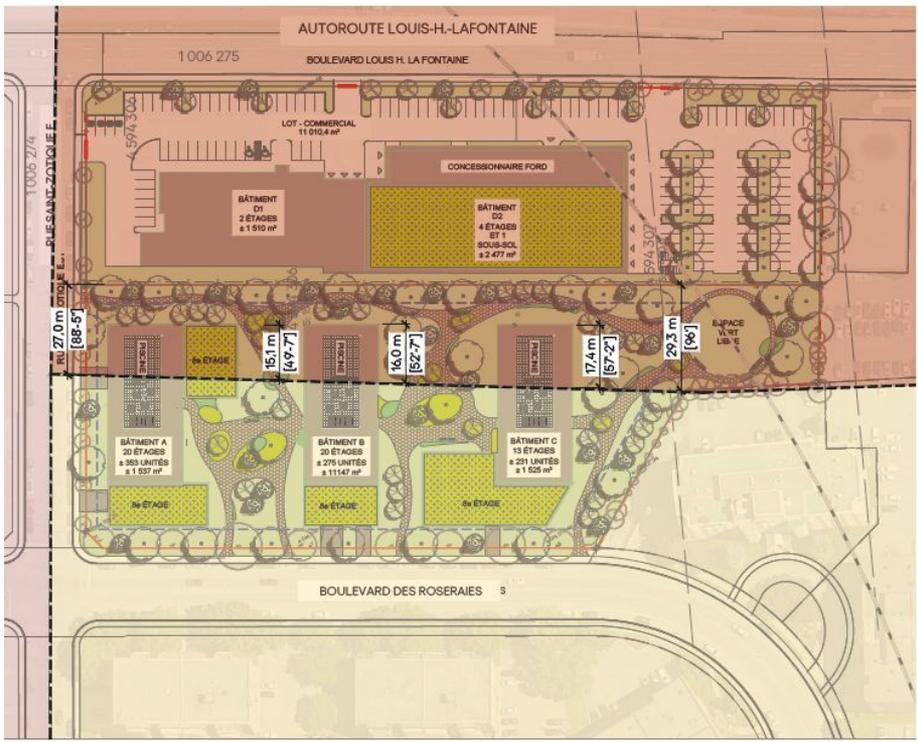
NORMES PRESCRITES

TERRAIN		
superficie minimale		
ligne avant minimale		5 m
profondeur minimale		
MODE D'IMPLANTATION DU BATIMENT		
isolé		*
jumelé		
contigu		
DIMENSIONS DU BATIMENT		
hauteur en étages	minimale	1 étage
	maximale	20 étages
hauteur en mètres	minimale	
	maximale	
superficie de plancher	minimale	
	maximale	
largeur	minimale	
	maximale	
MARGES		
avant		6 m
latérale 1		4,5 m (3)
latérale 2		4,5 m (3)
arrière		9,15 m (4)
RAPPORTS DE SUPERFICIE		
coefficient d'occupation du sol	minimum	0,2
	maximum	4
taux d'implantation au sol	minimum	
	maximum	70%
taux de cour arrière	minimum	
NOTES RELATIVES AUX NORMES		
(3) 1,25 m par étage; 4,5 m minimum		
(4) 1,25 m par étage; 9,15 m minimum		
Dans cette zone, à l'exception des lignes de transport d'énergie à haute tension, tous les fils conducteurs, tuyaux et conduits des entreprises d'utilité publiques doivent être enfouis.		

3. Présentation de la modification

Avant

Après



- La demande vise l'agrandissement de l'aire d'affectation au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) du « Secteur résidentiel » à même le « Secteur d'emplois » sur une profondeur de ± 27,0 à 29,3 mètres.
- 28 septembre 2022 : Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour une demande de modification de la limite des aires d'affectation du Plan d'urbanisme afin d'agrandir l'aire d'affectation « Secteur résidentiel » à même le « Secteur d'emplois ».
- 23 juin 2023 : Avis favorable du comité Jacques-Viger, avec recommandations, au changement d'affectation d'une partie du site.
- Une modification au Règlement pour une métropole mixte (20-041) a été recommandée au conseil municipal visant la création d'une zone de logement abordable pour la portion ajoutée en « Secteur résidentiel »

3. Présentation de la modification

1. Contexte de la demande

- Secteur voué à une densification résidentielle et à une diversification des activités:
 - au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;
 - au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
 - en lien avec l'arrivée de la ligne bleue du métro de Montréal.

- Conservation de l'affectation « Secteur d'emplois », sur près de la moitié de la superficie du site, en bordure du boulevard Louis H. La Fontaine:
 - permet de conserver une barrière contribuant à réduire les nuisances occasionnées par l'autoroute 25.

2. Respect et atteinte des objectifs du Plan d'urbanisme (O4-O47)

- Objectif 2 - Favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié
 - Requalification d'un espace commercial sous-utilisé

- Objectif 3 - Consolider le territoire en relation avec les réseaux de transport projetés
 - Mise en valeur du territoire en relation avec le prolongement de la ligne bleue

- Objectif 8 - Consolider les secteurs d'emplois
 - Conservation et intensification du front commercial

- Objectif 12 - Favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti
 - Opportunité par la requalification du site

- Objectif 18 - Atténuer les nuisances générées par les activités urbaines sur le milieu environnant
 - Conservation du front commercial contribuera à l'atténuation des nuisances pour l'usage résidentiel

4. Procédure d'adoption

CALENDRIER D'ADOPTION DE LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

ÉTAPES	DATE
Avis de motion et adoption du 1er projet de règlement (CA)	5 septembre 2023
Publication d'un avis public pour la tenue d'une consultation	15 septembre 2023
Tenue d'une assemblée de consultation publique par l'arrondissement	3 octobre 2023
Adoption d'une résolution demandant au Conseil municipal d'adopter le règlement, avec ou sans changement (CA)	3 octobre 2023
Présentation en séance du Comité exécutif (CE)	Novembre 2023*
Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil municipal, avec ou sans changement (CM)	Novembre 2023*
Publication de l'entrée en vigueur du règlement après examen de l'analyse de conformité (CMQ).	

* Prévisionnel

Questions?

**Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises**

2 octobre 2023