

Modification au Plan d'urbanisme secteur des Carrières

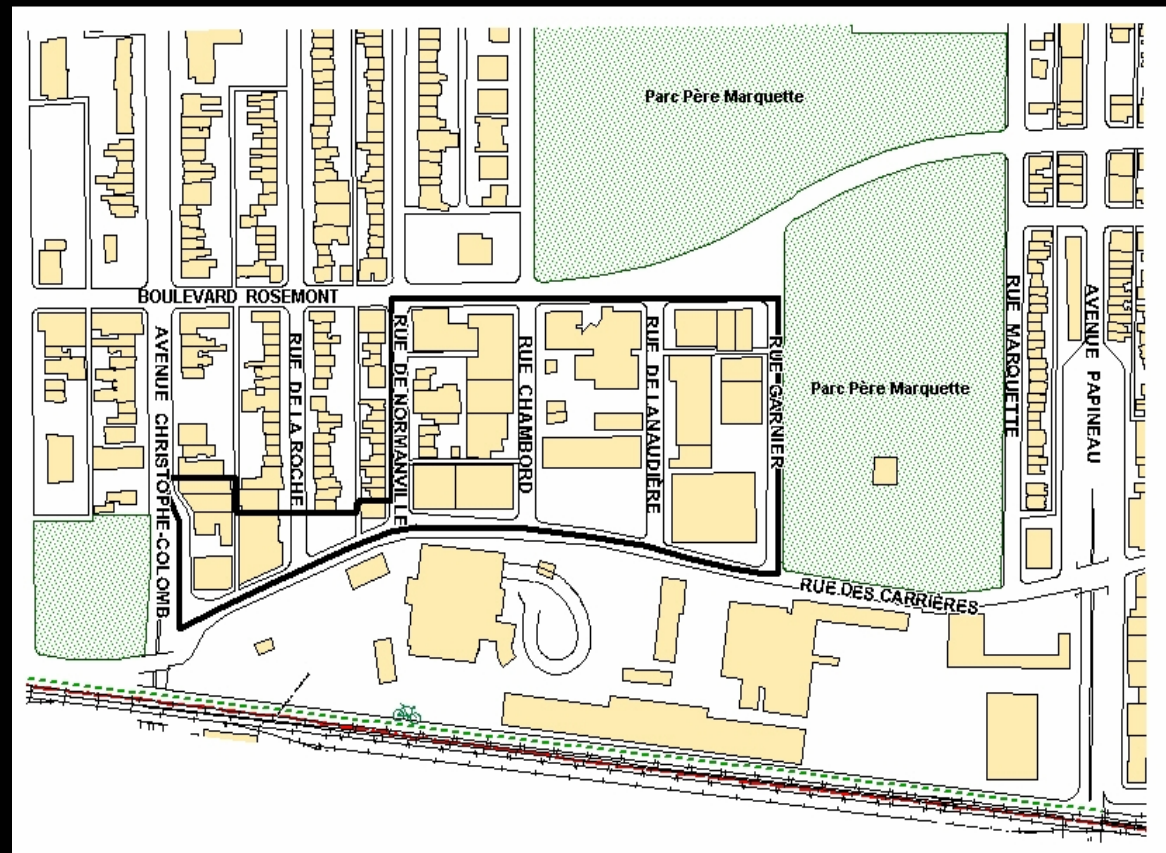
OCPM

10 mars 2004

La présentation

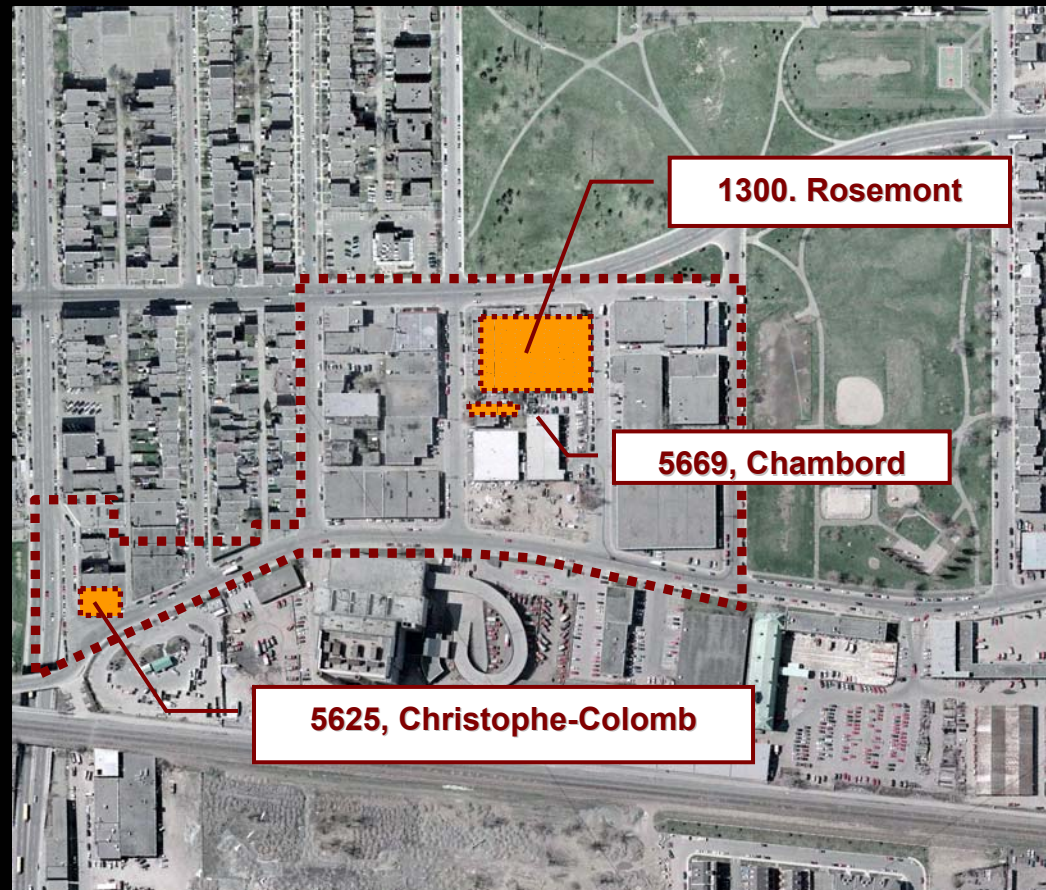
- Le contexte
- La démarche
- La description du site à l'étude et son environnement
- Les modifications au Plan d'urbanisme
- Les modifications réglementaires
- Prochaines étapes

Le secteur des Carrières



Le contexte

Trois demandes de modification au Plan et au Règlement d'urbanisme ont été déposées à la Ville afin de permettre des bâtiments résidentiels



18/03/2004

La démarche

- Considérant les demandes, la direction a réaliser une étude pour l'ensemble du secteur qui induit :
 - 1° la modification du plan d'urbanisme;
 - 2° et du règlement d'urbanisme.
- À la demande de l'arrondissement, le Conseil municipal a mandaté l'OCPM pour consulter la population sur la modification au Plan d'urbanisme pour le secteur des Carrières.

Le site à l'étude



18/03/2004

Le boulevard Rosemont

Le cadre bâti est de qualité variable et l'apparence extérieure des bâtiments, plutôt banale, est généralement peu soignée



Rosemont et Chambord



Rosemont (îlot central)



Rosemont et Chambord



Rosemont (îlot central)

Cohabitation à l'intérieur des îlots

À l'intérieur du secteur, les activités industrielles et commerciales sont nettement dominantes. On y retrouve également quelques bâtiments résidentiels



Chambord



Chambord



Chambord



De Normandie

La rue des Carrières

La présence
d'activités
d'entretien et de
réparation de
véhicules
automobiles
marque le secteur



entre De la Roche et Christophe-Colomb



entre de Lanaudière et Garnier



intersection Christophe-Colomb

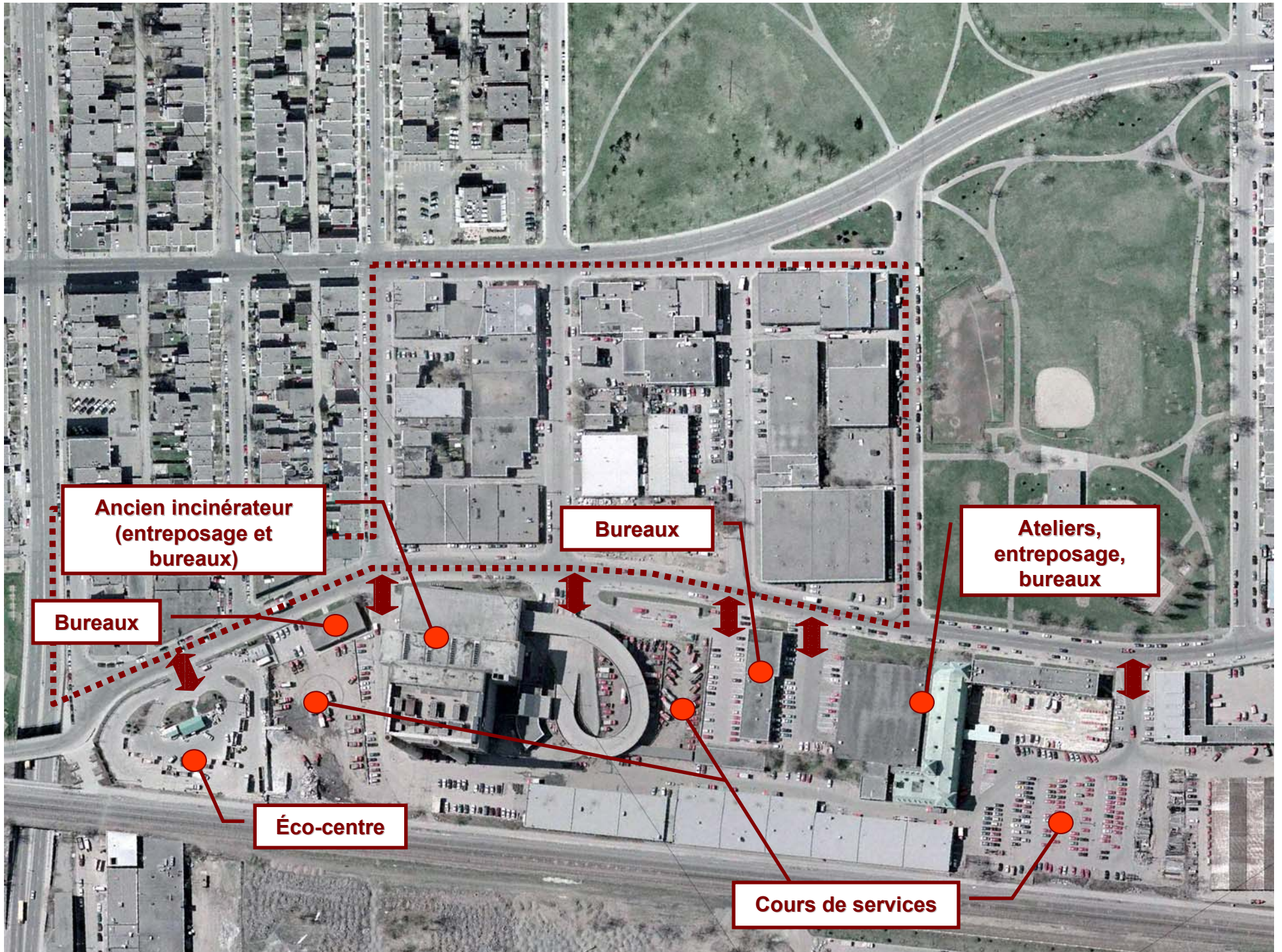


entre de Normanville et Chambord 9

Les installations municipales

Au sud, le secteur voisine d'importantes installations municipales qui regroupent, outre l'ancien incinérateur, des ateliers et garages d'entretien, un dépôt de véhicules et l'Éco-centre





**Ancien incinérateur
(entreposage et
bureaux)**

Bureaux

Bureaux

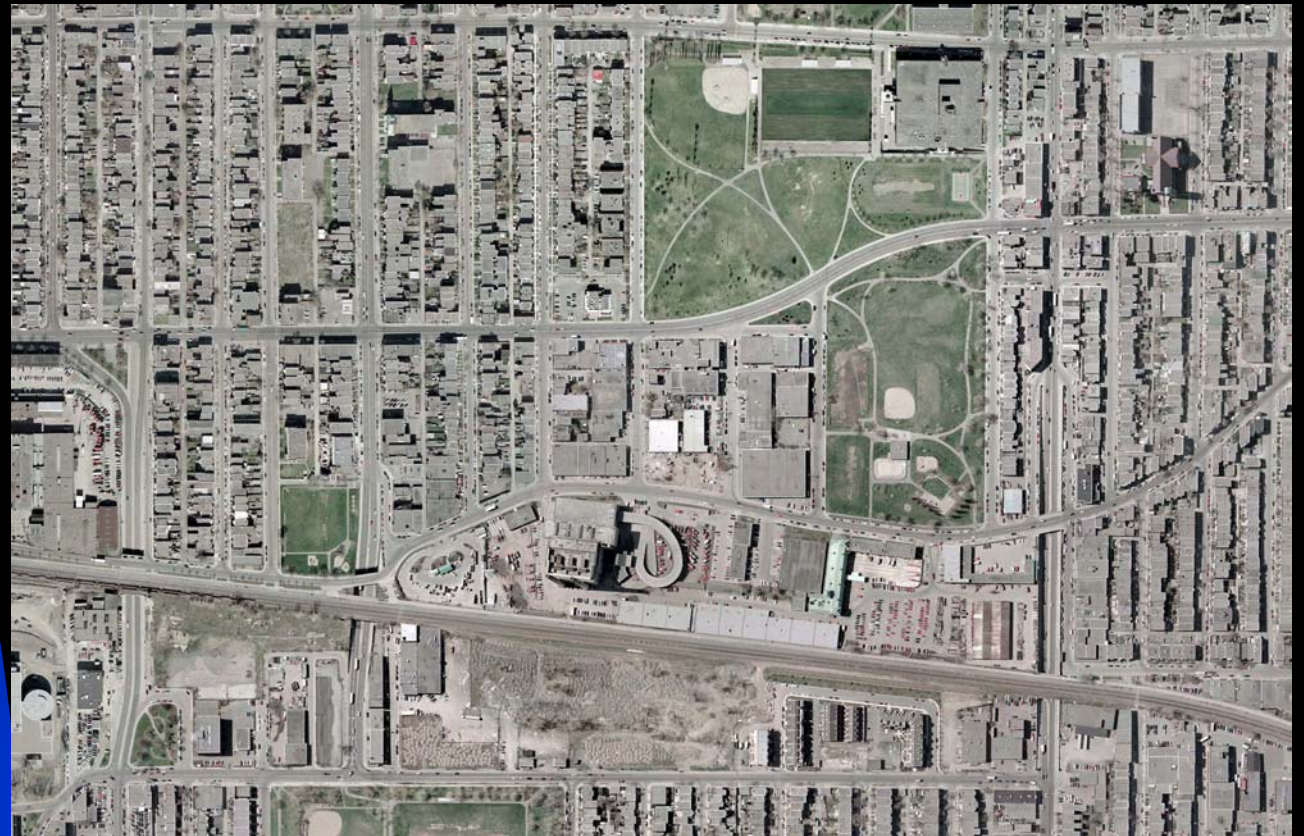
**Ateliers,
entreposage,
bureaux**

Éco-centre

Cours de services

Environnement immédiat

Au nord et à l'ouest, les activités résidentielles sont prédominantes alors qu'à l'est, le parc Père-Marquette fait office de zone tampon entre les îlots industriels et d'autres secteurs résidentiels



Nouvelle orientation

- La modification proposée au Plan d'urbanisme est à l'effet de permettre le redéveloppement de ce secteur à des fins résidentielles, tout en permettant à des activités économiques de faible intensité de s'y implanter.

Plan d'urbanisme actuel affectation du sol

Industrie

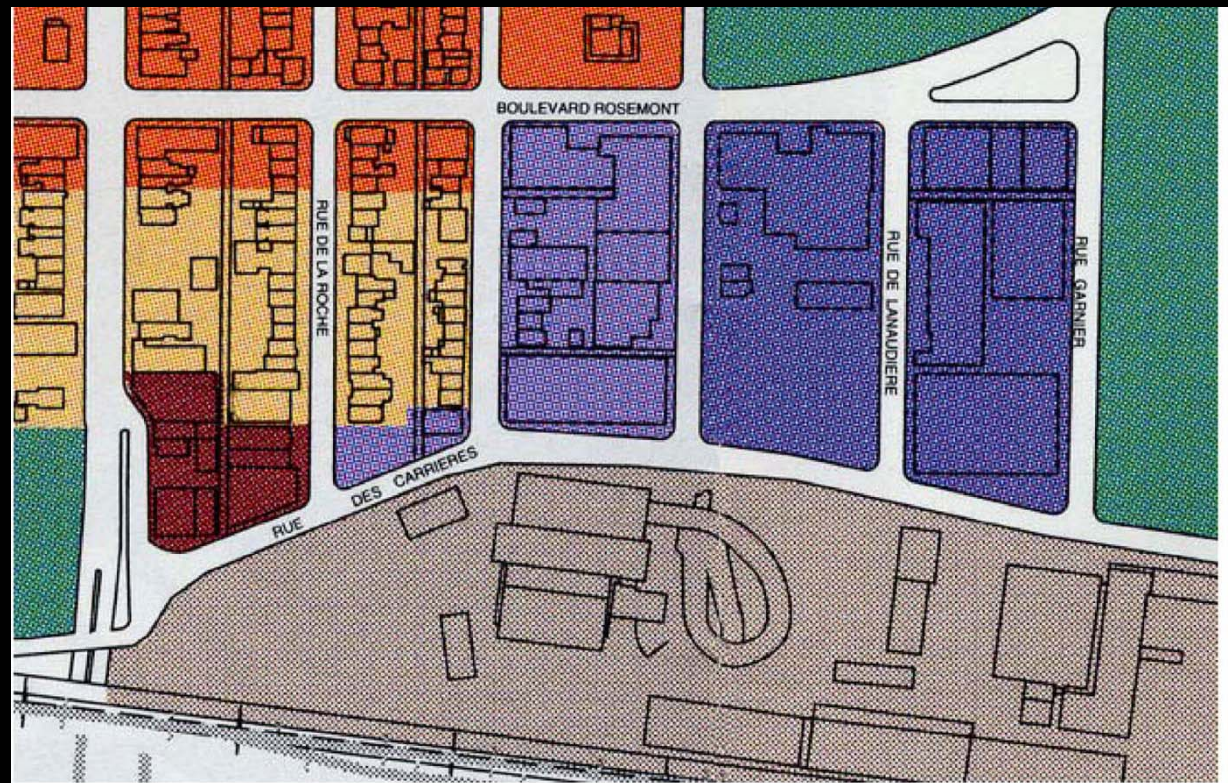
Secteur comportant des activités industrielles et para-industrielles pouvant créer des nuisances sur le milieu urbain environnant

Industrie légère

Secteur comportant des activités industrielles et para-industrielles créant des nuisances minimales sur l'environnement

Commerce lourd

Rue ou secteur regroupant des activités à caractère mi-commercial et mi-industriel d'insertion difficile qui nécessite de grandes surfaces pour leur implantation ou qui génèrent des nuisances pour le voisinage



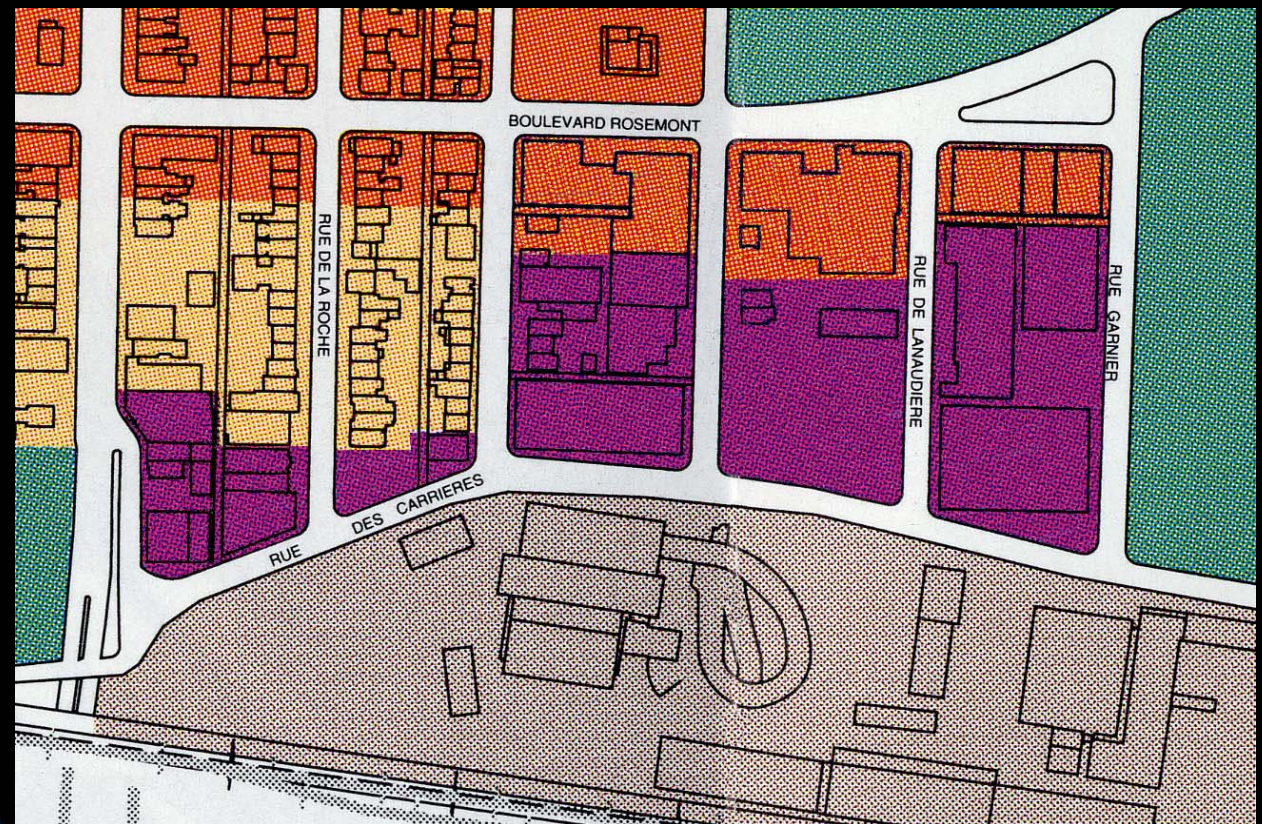
Plan d'urbanisme : modifications proposées

Commerce/ habitation

Rue commerciale comportant une
fonction résidentielle importante

Activités multiples

Secteurs comportant une mixité
d'occupations (habitation,
commerce, bureau, industrie,
équipements collectifs, etc)



Plan d'urbanisme actuel limites de hauteur / densité

5A

5.5 à 12.5 m
2-3 étages
densité de 2

La **densité** exprime le rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie de terrain

8A

5.5 à 23 m
2-6 étages
densité de 3

18/03/2004



Plan d'urbanisme : modifications proposées

6B

5,5 à 16 mètres
2-4 étages
densité de 3.5

9B

8,5 à 23 mètres
3-6 étages
densité de 4.5



Les modifications réglementaires

- Les modifications au Plan d'urbanisme permettraient de modifier par la suite le Règlement d'urbanisme.
- Les modifications réglementaires proposées pour le secteur seraient effectuées en conséquence avec les modifications au Plan d'urbanisme.

Plan de zonage actuel

Industrie (avec certaines nuisances)

Commerce relié à l'automobile

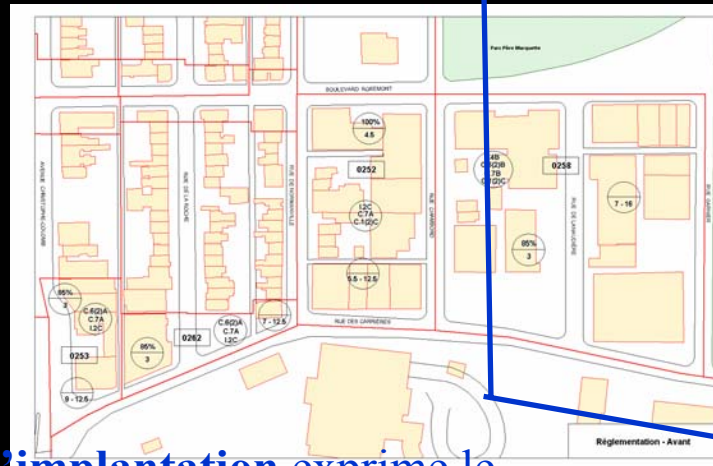
Commerce de gros et entreposage

Vente au détail et service répondant aux besoins des entreprises

Taux d'implantation : 85%

Densité : 3

Hauteur : 7 - 16 m



Le **taux d'implantation** exprime le rapport entre l'implantation d'un bâtiment et la superficie de terrain

Plan de zonage actuel

Industrie avec nuisances
légères

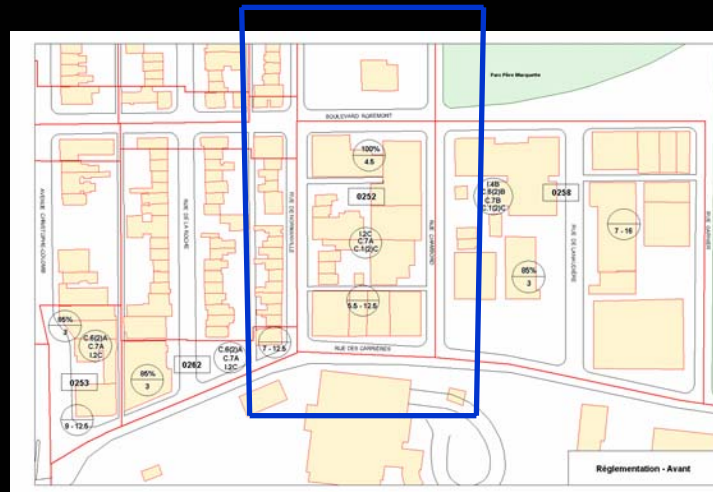
Commerce de gros et
entreposage

Vente au détail et
service répondant aux
besoins des entreprises

Taux d'implantation :
100 %

Densité : 4.5

Hauteur : 5,5 – 12,5 m



Plan de zonage actuel

Commerce relié à
l'automobile

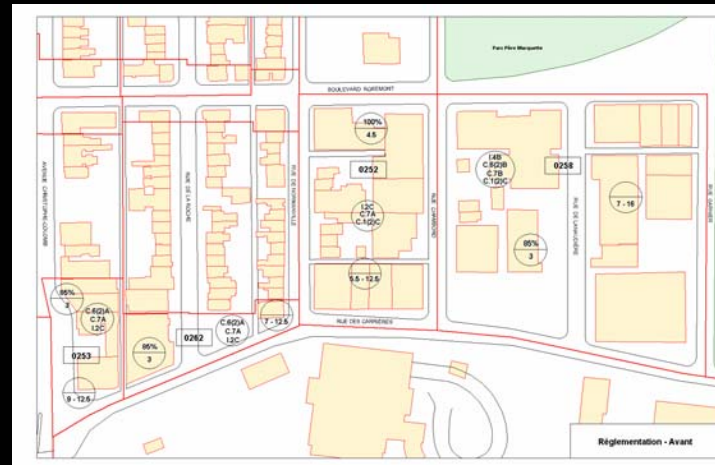
Commerce de gros et
entreposage

Industrie avec
nuisances légères

Taux d'implantation :
85 %

Densité : 3

Hauteur : 9 – 12,5 m



Plan de zonage : modification proposée

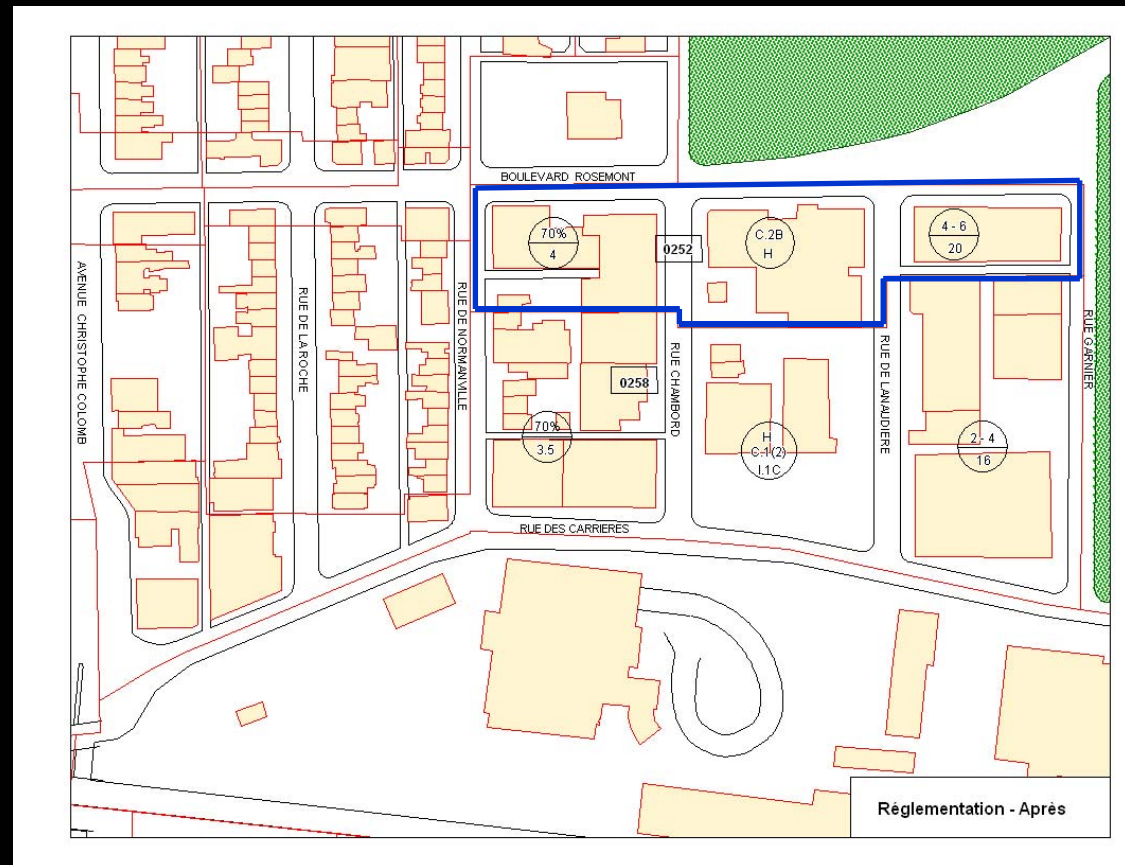
Établissement de vente
au détail et service de
faible intensité
commerciale

Habitation

Taux d'implantation :
70 %

Densité : 4

Hauteur : 4 à 6 étages
et 20 mètres



Paramètres réglementaires

- La proposition favorise la continuité des usages autorisés sur le boulevard Rosemont, soit le commerce et l'habitation.
- L'implantation d'établissements commerciaux et de services de faible intensité est permise.
- L'habitation y est autorisée sans limite quant au nombre de logements.

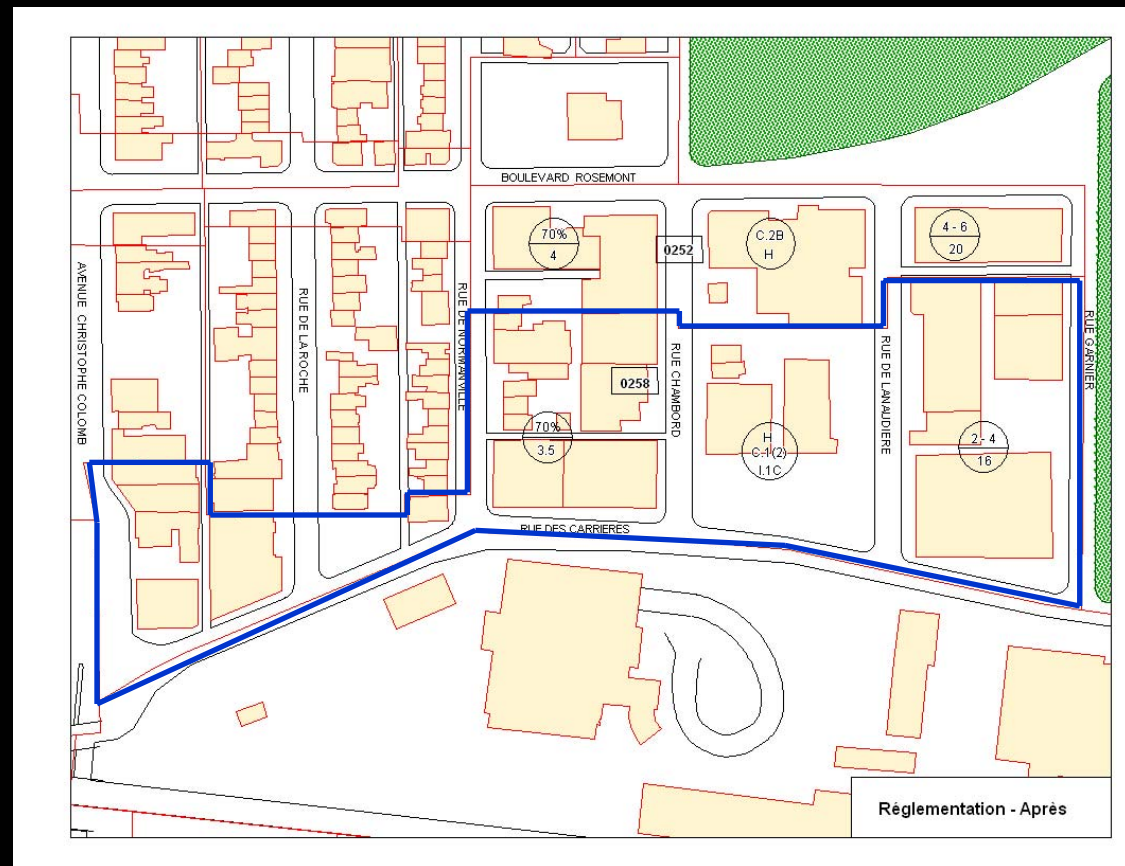
Paramètres réglementaires

- Les paramètres d'encadrement du cadre bâti prévoient des hauteurs de 4 à 6 étages, avec un maximum de 20 mètres. Ces limites, plus élevées que celles du voisinage, se justifient par l'emprise du boulevard Rosemont, dont la largeur permet un tel gabarit. Elles s'expliquent aussi par la présence du parc Père-Marquette, dont l'encadrement bénéficiera de la présence d'immeubles ayant un volume plus marqué.

Plan de zonage : modification proposée

Commerce et service
d'appoint
Industrie légère
Habitation

Taux d'implantation :
70 %
Densité : 3.5
Hauteur : 2 à 4 étages
et 16 mètres



Paramètres réglementaires

- Les nouveaux usages proposés pour la partie sud accordent au secteur une dominante résidentielle, tout en permettant à des activités économiques de faible intensité de s'y implanter.
- Les nouveaux paramètres relatifs au cadre bâti s'inspirent des Plex montréalais.

Paramètres réglementaires

- Afin de s'assurer d'une meilleure cohabitation des usages, des objectifs et critères applicables à l'implantation des nouvelles constructions, à l'aménagement des aires de stationnement et au traitement architectural seraient intégrés au règlement.

Conséquences des modifications au règlement

- Plusieurs usages des catégories commerciale et industrielle, actuellement permis au Règlement d'urbanisme, ne seraient plus autorisés, tels :
 - ◆ Commerces reliés à l'automobile;
 - ◆ Commerces lourds, commerces de gros et entreposage;
 - ◆ Industries de fabrication.
- Ces usages seraient toutefois protégés en vertu des droits acquis.

Prochaine étape

- Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal.
- Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme par le conseil d'arrondissement.
- Audience publique et approbation référendaire pour certaines dispositions réglementaires.

Mot de la fin

Merci de votre attention!

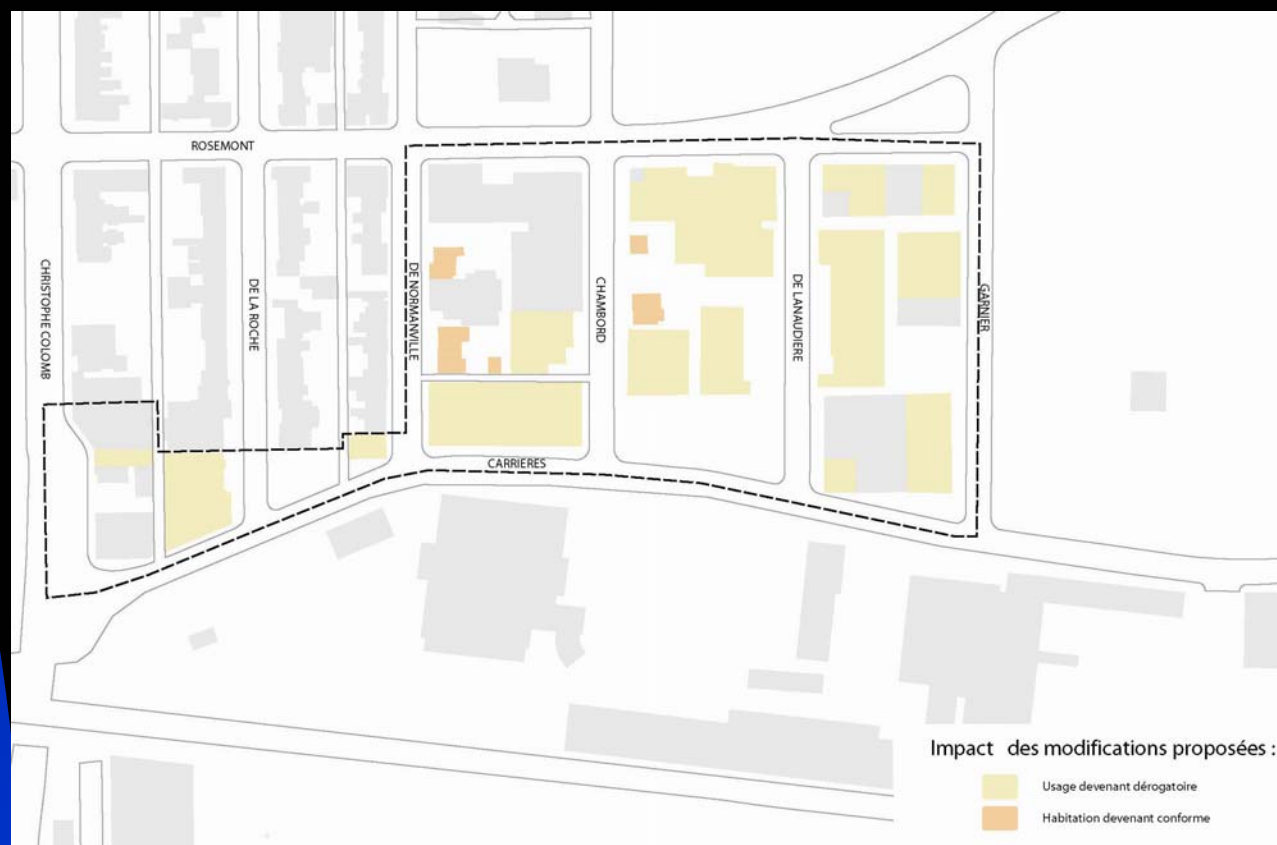
Plan d'urbanisme : modifications proposées

| | Avant modification | Après modification |
|---------------------------|---|---|
| Affectation du sol | <p>Partie nord : affectation « industrie légère » et « industrie » localisées au sud du boulevard Rosemont, entre les rues De Normanville et Garnier</p> <p>Partie sud : affectation « industrie légère », « industrie » et « commerce lourd » localisées au nord de la rue des Carrières, entre l'avenue Christophe-Colomb et la rue Garnier</p> | <p>Partie nord : affectation « commerce / habitation »</p> <p>Partie sud : affectation « activités multiples »</p> |
| Hauteur et densité | <p>Partie nord : secteurs de hauteur et de densité de catégories 5A et 8A, prescrivant de 2 à 6 étages et de 5.5 à 23 mètres ainsi qu'une densité de 2 à 3</p> <p>Partie sud : secteurs de hauteur et de densité de catégories 5A et 8A, prescrivant de 2 à 6 étages et de 5.5 à 23 mètres ainsi qu'une densité de 2 à 3</p> | <p>Partie nord : secteur de hauteur et de densité de catégorie 9B, fixant une hauteur de 3 à 6 étages et de 8.5 à 23 mètres ainsi qu'une densité maximum de 4,5</p> <p>Partie sud : un secteur de hauteur et de densité de catégorie 6B, fixant une hauteur de 2 à 4 étages et de 5.5 à 16 mètres ainsi qu'une densité maximum de 3,5</p> |

Règlement d'urbanisme: modifications proposées

| | Version actuelle du Règlement d'urbanisme | Après modification |
|---------------------|---|---|
| Usage | Partie nord : usages industriels et commerciaux : C.1 (2) C / C.6 (2) B / C.7 A / C.7 B / I.2 C / I.4 B | Partie nord : usages résidentiels et commerciaux : C.2B / H |
| | Partie sud : usages industriels et commerciaux : C.1 (2) C / C.6 (2) A / C.6 (2) B / C.7 A / C.7 B / I.2 C / I.4 B | Partie sud : usages résidentiels, commerciaux et industriels : H / C.1 (2) / I.1 C |
| Hauteur | Partie nord : 5.5 mètres min. à 16 mètres maximum | Partie nord : 4 étages min. à 6 étages maximum et un maximum de 20 mètres |
| | Partie sud : 5.5 mètres min. à 16 mètres maximum | Partie sud : 2 étages min. à 4 étages maximum et un maximum de 16 mètres |
| Taux d'implantation | Partie nord : maximum de 85 à 100% | Partie nord : maximum de 70% |
| Densité | Partie sud : maximum de 85 à 100% | Partie sud : maximum de 70% |
| | Partie nord : 3 min. à 4.5 max | Partie nord : 4 maximum |
| | Partie sud : 3 min. à 4.5 max | Partie sud : 3.5 maximum |

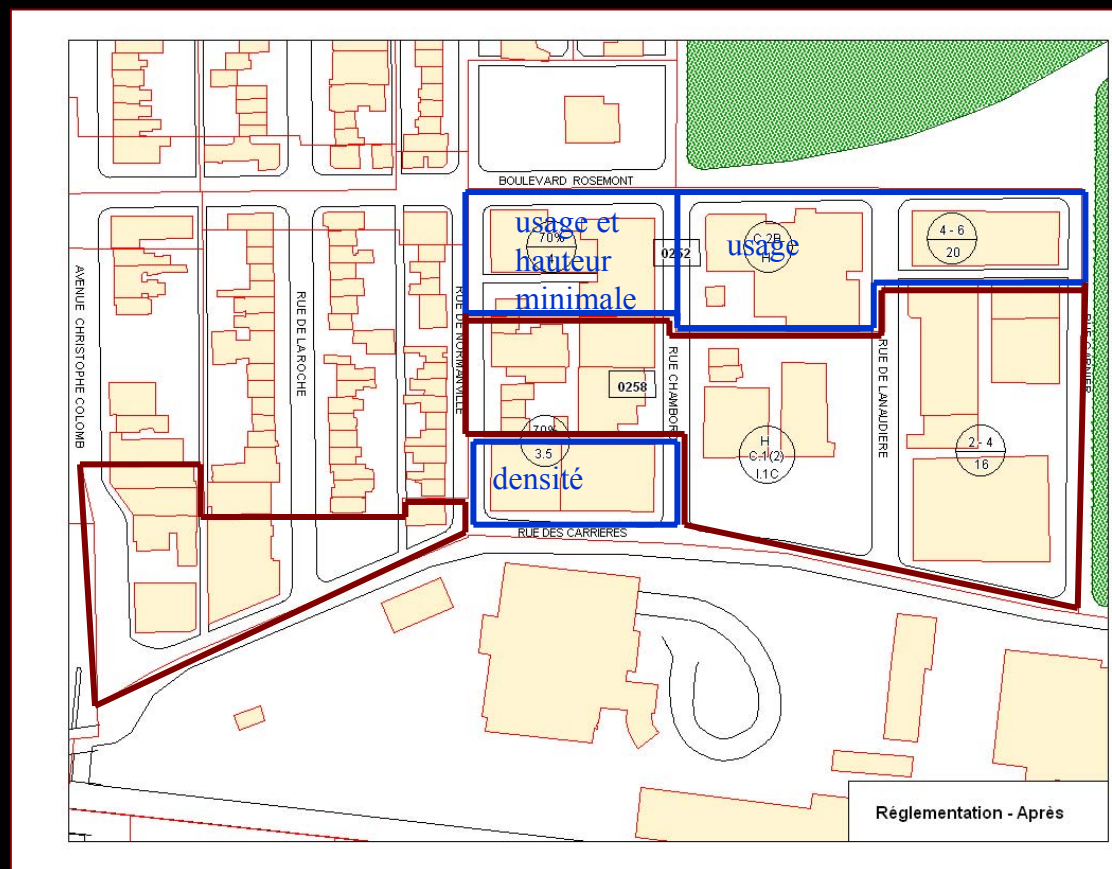
Impact des modifications



La concordance

L'ensemble des modifications réglementaires proposées sera présenté lors d'une assemblée publique et certaines d'entre elles seront assujetties à la procédure d'approbation référendaire

18/03/2004



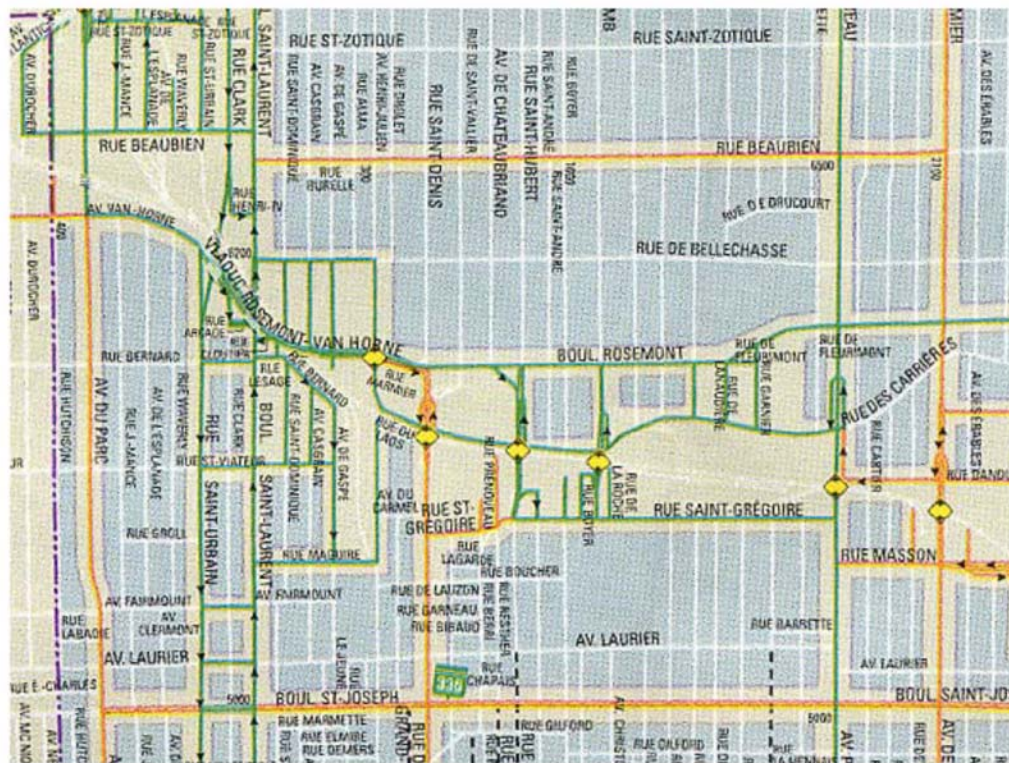
Anciennes carrières










Anciennes carrières



Plan de camionnage



Légende

-  ROUTE PERMISE EN TOUT TEMPS aux camions et véhicules-outils.
-  ROUTE PERMISE DE JOUR, MAIS INTERDITE DE 19 H À 7 H aux camions et véhicules-outils.
-  ZONE INTERDITE EN TOUT TEMPS aux camions et véhicules-outils excepté pour effectuer une livraison locale dans cette zone.
-  Rue étroite
-  Limite municipale
-  Structure interdite aux véhicules dont la masse totale en charge excède la limite indiquée.
-  Structure sous laquelle la hauteur libre est inférieure à 4,15 mètres.