

| Identification                                    |   | Numéro de dossier : 1146623001 |
|---|---|--------------------------------|
| 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   | Rendre une décision quant à l'adoption d'un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme du secteur Henri-Bourassa Ouest. |                                |

## Contenu

### Contexte

Le chapitre d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville du Plan d'urbanisme adopté le 26 septembre 2005 identifie 3 secteurs de planification détaillée d'intérêt local, soit la tête du pont Viau, le boulevard Henri-Bourassa Ouest et le boulevard Saint-Laurent. Ces secteurs correspondent à des portions du territoire représentant des enjeux majeurs et complexes pour lesquels il s'avère pertinent de pousser la réflexion et les études de planification urbaine au-delà de la date d'adoption du Plan.

Suite à la présentation d'un projet de développement résidentiel situé à l'intérieur du secteur de planification détaillé, dans le cadre de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, devant l'Office de consultation publique de Montréal en 2012, et suite aux recommandations faites par l'OCPM, la Ville de Montréal et l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville se sont engagés à réaliser un PPU selon un mode participatif avec la population locale.

La planification détaillée du secteur Henri-Bourassa Ouest a été initiée en février 2013 par la direction du développement du territoire, division de l'urbanisme, permis et inspections de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

Le processus de planification participative qui a mené à la réalisation de ce Programme particulier d'urbanisme s'est décliné en plusieurs étapes, du 2 mai 2013 au 10 juin 2014. Les habitants du secteur et de son entourage, les organismes communautaires locaux, les propriétaires immobiliers du secteur, la collectivité de l'arrondissement ainsi que d'autres acteurs concernés ont été invités à participer à des rencontres publiques et à des ateliers de réflexion portant sur l'avenir du territoire. Les résultats de ces consultations sont intégrés aux orientations, objectifs et actions du PPU et les propositions qui ont fait consensus, au nombre de 43, sont contenus dans le PPU à titre de support à ces orientations, objectifs et actions.

L'intégration du PPU au Plan d'urbanisme permettra de traduire de façon détaillée les orientations d'aménagement pour le secteur. Elle commande en outre d'apporter des ajustements ainsi que des précisions à plusieurs éléments cartographiques à la partie I du Plan, ainsi qu'au chapitre d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, à la partie 2 du Plan, afin de refléter les orientations et objectifs du PPU.

En vertu de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4, art.130.3), le conseil d'arrondissement exerce concurremment avec le Conseil de Ville les compétences de la Ville prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme dans le cadre de la modification d'un plan d'urbanisme (RLRQ,

chapitre A-19.1, art.109.1 à 109.5). Par ce moyen, l'intégration d'un PPU est initiée par un avis de motion signalant l'adoption, par le conseil d'arrondissement, d'un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme pour y incorporer le dit PPU. À la suite de l'adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement, ce dernier tient une assemblée publique sur le projet de règlement, des conclusions de laquelle pourront découler ou non des modifications au projet de règlement. Le projet de règlement, modifié ou non, est par la suite soumis au conseil municipal qui adoptera, avec ou sans changements, le règlement modifiant le Plan d'urbanisme pour y intégrer le PPU.

#### Décision(s) antérieure(s)

**CM04 0835, 23 novembre 2004** : Adoption du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;

**CM04 090137, 4 avril 2005** : Adoption, par le conseil de l'arrondissement, du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin d'y intégrer le chapitre d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville;

**CM04 090195, 2 mai 2005** : Transmission au conseil de ville, pour adoption le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin d'y intégrer le chapitre d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, d'y modifier les limites des secteurs établis 01-09 et 01-12 du plan intitulé « la densité de construction » et d'y modifier les limites de certains parcs du plan intitulé « Les parcs et les espaces verts ».

#### Description

Le PPU Henri-Bourassa Ouest fixe les grandes orientations et objectifs d'aménagement spécifiques au secteur de planification détaillée Henri-Bourassa Ouest à court, moyen et long terme, et propose les moyens de parvenir à la réalisation de ces objectifs.

Le document du PPU comprend essentiellement :

- a) une partie descriptive et analytique du territoire, d'où sont ressortis de grands enjeux d'aménagement propres à ce dernier (chapitres 1 à 4),
- b) une partie de formulation des grandes orientations et objectifs à atteindre, accompagnés d'actions plus précises par portion de territoire et selon leur nature (chapitres 5 à 7),
- c) une partie présentant une vision globale de ce à quoi pourrait par exemple ressembler un développement répondant aux objectifs et actions fixés, tant au niveau d'esquisses d'aménagement du domaine public que des terrains privés, cette vision étant suivie d'un phasage approximatif mais vraisemblable de réalisation (chapitre 8 et 9),
- d) une partie énonçant des modifications nécessaires aux paramètres réglementaires du Plan d'urbanisme et des balises pour la modification du règlement de zonage (01-274) et des critères de PIIA contenus au Titre VIII de ce règlement (chapitre 10).

Les grandes orientations d'aménagement pour le secteur, répondent aux quatre grands enjeux spatiaux d'aménagement qui ressortent de l'analyse du territoire, soit :

| Enjeu spatial  | Orientation |   |
|--|-------------|---|
| Disponibilité à court, moyen et long terme de terrains à redévelopper dans le secteur central. | 1           | Développer, dans la partie centrale du secteur du PPU, un ensemble résidentiel à l'échelle humaine intégré aux quartiers limitrophes. |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Caractère étriqué et inachevé de l'espace public et des parois architecturales du boulevard Henri-Bourassa Ouest. | 2 | Faire du boulevard Henri-Bourassa Ouest un véritable espace urbain d'intérêt architectural et paysager, bien inséré dans la trame du quartier.          |
| Discontinuité de la trame bâtie et de l'espace urbain de part et d'autre de la voie ferrée du CP.                 | 3 | Améliorer la liaison des espaces publics et stimuler les relations fonctionnelles entre les quartiers de part et d'autre du corridor ferroviaire du CP. |
| Désuétude et transformation du petit secteur industriel de la rue Hamon.  | 4 | Réorienter la vocation et rehausser le caractère du petit secteur industriel de la rue Hamon, en favorisant les entreprises de pointe.                  |

Les objectifs, au nombre de 20, sont distincts selon les quatre orientations et selon différents aspects thématiques devant être considérés à l'intérieur de chaque orientation.

Ces objectifs impliquent des interventions sur le domaine public à mettre en œuvre par la ville dans les années qui viennent et au fur et à mesure du redéveloppement résidentiel par le secteur privé. Ils nécessitent également des modifications immédiates au Plan d'urbanisme et des modifications au règlement de zonage et aux critères d'aménagement, d'architecture et de design qui ont fonction de PIIA au Titre VIII de ce règlement.

#### Nature des interventions sur le domaine public :

Les principales interventions du PPU se rapportant à l'aménagement du domaine public sont :

- Le réaménagement de l'emprise publique du boulevard Henri-Bourassa Ouest entre le boulevard de l'Acadie et le boulevard Saint-Laurent de manière à réduire le nombre de voie de circulation d'une voie dans chaque sens, à élargir les trottoirs et le terre-plein central, à effectuer une plantation d'arbres de chaque part et au centre du boulevard, et à ajouter des saillies de trottoirs sur plusieurs rues locales aux carrefours du boulevard ;
- La reconfiguration géométrique des carrefours du boulevard Henri-Bourassa avec l'avenue Bois-de-Boulogne et avec le boulevard de l'Acadie ;
- L'aménagement des rues et passages piétonniers publics au fur et à mesure du développement résidentiel au centre du secteur ;
- L'aménagement des voies cyclables dans l'emprise du boulevard Henri-Bourassa, entre la rue Meilleur et la rue Marcelin-Wilson ;
- L'aménagement d'une route cyclable le long de la servitude d'Hydro-Québec et du corridor ferroviaire du CP, entre la rue McDuff et la rue Terrasse Fleury, ainsi que l'aménagement d'accès à cette route, notamment dans la boucle de retournement ouest du viaduc passant au-dessus du boulevard Henri-Bourassa, et dans les axes des rues Dazé et McDuff ;
- L'aménagement d'un passage à niveau réservé aux piétons et aux cyclistes, traversant le corridor ferroviaire du CP au niveau du boulevard Henri-Bourassa ;

- L'aménagement d'un parc de voisinage d'environ 2.2 hectares au centre du secteur.
- L'aménagement d'un parc linéaire d'environ 1,9 hectares dans la servitude d'Hydro-Québec et sur quelques parcelles de terrain adjacentes, appartenant à la Ville de Montréal, entre la rue McDuff et la rue Terrasse Fleury ;
- L'aménagement d'une petite place publique au carrefour du boulevard Henri-Bourassa et de l'Avenue Bois-de-Boulogne, adjacente au terrain du Collège Bois-de-Boulogne, comprenant une composante sculpturale ou signalétique indiquant la présence et l'accès au Collège Bois-de-Boulogne.
- La préservation d'une percée visuelle sur le dôme de la prison de Bordeaux, en faisant de cette percée une composante majeure de la trame urbaine du secteur, au travers du tracé des emprises publiques et de l'emplacement et l'aménagement des parcs et espaces piétonniers.

Les formes des interventions dans le domaine public, proposées dans le chapitre 8 du PPU à titre de concept de design urbain, ne sont pas définitives mais ont valeur d'ébauches illustrant les intentions formulées dans les objectifs et actions d'aménagement du chapitre 7.

#### Nature des modifications réglementaires :

La révision du cadre réglementaire vise à :

- Permettre, à court ou long terme, le redéveloppement résidentiel (ou mixte) des terrains non résidentiels situés dans la partie centrale du secteur du PPU, entre la rue Tanguay, l'axe en prolongement de la rue McDuff, le corridor hydroélectrique d'Hydro-Québec et la rue terrasse Fleury.
- Atteindre, dans l'ensemble du redéveloppement résidentiel, le seuil de densité prévu par le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, tout en assurant un bon rapport de hauteur et de gabarit entre la trame bâtie du quartier existant et la trame bâtie du nouveau développement ;
- Répartir les densités résidentielles du nouveau développement de façon à concentrer les plus fortes densités en bordure du boulevard Henri-Bourassa et à proximité de la gare de train de banlieue Bois-de-Boulogne ;
- Encadrer par critères la qualité architecturale et paysagère des nouveaux développements dans la partie centrale du secteur du PPU ;
- Encadrer par critères les typologies et implantations résidentielles en vue de favoriser un rapport étroit entre les logements et les espaces extérieurs au sol dans la partie centrale du secteur du PPU ;
- Harmoniser par critères le développement résidentiel avec la présence architecturale, patrimoniale, de la prison de Bordeaux ;
- Favoriser la reconstruction des têtes d'îlots bordant le boulevard Henri-Bourassa Ouest sur le long terme, par de nouveaux bâtiments ayant façade principale et entrée sur le boulevard, qui encadrerait par leur largeur et leur hauteur l'espace public du boulevard ;
- Favoriser le regroupement des usages selon leur nature le long du boulevard, en limitant l'étalement des commerces et des bureaux ;
- Favoriser une plus grande unité architecturale du boulevard Henri-Bourassa Ouest, tout en

préservant certains acquis architecturaux ;

- Encourager la présence architecturale du Collège Bois-de-Boulogne sur le boulevard Henri-Bourassa dans les années futures et favoriser un aménagement paysager d'intérêt dans sa cour avant donnant sur le boulevard ;
- Favoriser la transformation progressive du secteur d'emploi des rues Hamon et Letellier en un secteur d'emplois qualifiés dans des domaines industriels léger de haute technologie et d'entreprises de pointe, complémentés par des usages de bureaux ;
- Favoriser un meilleur aménagement paysager des terrains et une architecture de meilleure qualité dans le secteur d'emploi des rues Hamon et Letellier ;
- Encadrer par critères la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions et nouveaux aménagements afin de mettre en valeur l'entrée de la Ville par la voie du CP ;
- Encourager de manière générale des pratiques de développement durable au niveau de la réduction des îlots de chaleur, de la rétention des eaux pluviales et de l'efficacité énergétique des bâtiments.

#### Nature des ajustements au Plan d'urbanisme :

Le présent Programme particulier d'urbanisme exige des ajustements conséquents aux Plan d'urbanisme.

Ces ajustements concernent les plans suivants à la partie I du Plan d'urbanisme :

- La carte 1.1, *Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer (carte résultante)*
- La carte 2.4.1, *Le schéma des secteurs d'emploi (carte résultante)* ;
- L'illustration 2.4.1 montrant les secteurs de planification détaillée de portée pan-montréalaise et secteurs d'emploi;
- L'illustration 2.4.2 montrant les secteurs de planification détaillée de portée pan-montréalaise et secteurs d'emploi;
- L'illustration 2.4.3 montrant les secteurs de planification détaillée de portée pan-montréalaise et secteurs d'emploi;
- La carte 2.5.1, *Les parcs et les espaces verts (carte résultante)*
- La carte 2.6.1, *Le patrimoine bâti (carte résultante)*
- La carte 3.1.1, *L'affectation du sol (carte résultante)*
- La carte 3.1.2, *La densité de construction (carte résultante)* ;

Ces ajustements concernent également les plans suivants au chapitre de l'arrondissement d'Achilles-Cartierville, à la partie 2 du Plan d'urbanisme :

- *La synthèse des orientations pan-montréalaises ;*
- *Le concept d'organisation spatiale ;*
- *La Carte résultante des secteurs de planification détaillée;*

Ces ajustements comprennent des modifications au texte de la section 2.4.1 du chapitre d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville afin d'ajouter une orientation générale énoncée comme suit :

*"Réduire l'effet de rupture dans l'espace public produite par le passage la voie ferrée du CP au niveau du boulevard Henri-Bourassa Ouest"*

ainsi que d'ajuster la problématique et les balises d'aménagement au contenu du PPU.

Ces ajustements comprennent enfin des modifications aux paramètres des secteurs de densité à la section 1.5 du chapitre de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, à la partie 2 du Plan d'urbanisme. Ces ajustements résultent en partie de la modification des limites des secteurs existants, de l'ajout de nouveaux secteurs et d'une adaptation plus fine des paramètres des secteurs existants à la composition effective ces secteurs. Les ajustements, associés aux modifications de la carte 3.1.2, *La densité de construction*, dans le Plan, sont les suivants :

| <b>Secteur</b> | <b>Nouveaux paramètres réglementaires</b>   |
|----------------|---|
| 01-T5          | 4 à 6 étages hors-sol<br>Implantation isolée, jumelée ou contiguë<br>Taux d'implantation moyen<br>COS minimal : 1,5 ; COS maximal : 3 |
| 01-T10         | 3 à 4 étages hors-sol<br>Implantation isolée, jumelée ou contiguë<br>Taux d'implantation moyen<br>COS minimal : 1 ; COS maximal : 2,5 |
| 01-T11         | 2 à 3 étages hors-sol<br>Taux d'implantation faible ou moyen<br>COS minimal : 1 ; COS maximal : 1,5                                   |
| 01-T12         | 1 à 3 étages hors-sol<br>Taux d'implantation moyen ou élevé   |
| 01-20          | 2 à 4 étages hors-sol<br>Taux d'implantation moyen ou élevé<br>COS minimal : 1; COS maximal : 4                                       |
| 01-21          | 4 à 6 étages hors-sol<br>Implantation isolée ou jumelée<br>Taux d'implantation moyen ou élevé<br>COS minimal : 2 ; COS maximal : 4    |
| 01-22          | 1 à 6 étages hors-sol<br>Implantation isolée<br>Taux d'implantation faible<br>COS Maximal : 2   |

Nature des ajustements au règlement de zonage de l'arrondissement :

Suite à l'entrée en vigueur de la présente modification au plan d'urbanisme, le conseil d'arrondissement adoptera un règlement modifiant la réglementation de zonage de l'arrondissement, afin d'assurer la concordance de ce règlement au plan d'urbanisme modifié, pour tout le territoire couvert par le PPU, en ce qui concerne notamment :

- Les usages autorisés ;
- Les nombre d'étages et hauteurs autorisés ;
- Les marges avant autorisées ;
- Les taux d'occupation et coefficient d'occupation du sol autorisés ;
- Les modalités du règlement d'urbanisme permettant d'appliquer un coefficient minimal d'occupation du sol conçu pour atteindre une densité minimale brute dans l'ensemble d'une zone ou de plusieurs zones, sans avoir à dépasser largement, en pratique, la densité minimale brute visée ;
- Les parties du territoire du PPU soumises à des critères d'aménagement, d'architecture et de design, et le contenu de ces critères ;

#### Justification

Une fois adopté et intégré au Plan d'urbanisme, le PPU deviendra le document de référence municipal en matière d'aménagement et de développement pour le secteur Henri-Bourassa Ouest. Il établira un cadre général qui orientera les interventions des divers acteurs du développement, et il encadrera les modifications au règlement de zonage dans ce secteur.

Afin que le PPU devienne un document public qui puisse être consulté et commenté par tous les acteurs et intervenants impliqués, et qu'il puisse être inséré éventuellement au plan d'urbanisme, une démarche en plusieurs étapes est nécessaire, dont les plus importantes sont les suivantes. Un premier projet de règlement doit d'abord être adopté par le conseil d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Une consultation publique prévue par la loi doit nécessairement suivre, menant ou non à des modifications du projet de la part de l'arrondissement. Le projet, modifié ou non, doit être soumis au conseil municipal par résolution du conseil d'arrondissement, Puis le conseil municipal doit l'adopter, avec ou sans changement de la part de la ville centrale.

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

#### Développement durable

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

#### Opération(s) de communication

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

- Adoption, par le conseil d'arrondissement, de l'avis de motion et du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme ; prévue pour le 9 février 2014;

- Consultation publique, par le conseil d'arrondissement, portant sur le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme ; prévue à la fin-mars 2015;
- Résolution du conseil d'arrondissement approuvant, avec ou sans changement, le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme, et transmission au Conseil municipal pour adoption ; prévu à la mi-avril 2015 ;
- Adoption, par le conseil municipal, du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'y intégrer le PPU du secteur Henri-Bourassa Ouest ; prévue pour la fin-mai 2015

**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.

Une fois le PPU adopté, la stratégie d'inclusion sociale ne pourra plus être mise en vigueur.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Avis favorable :

Service des infrastructures\_voirie et transports , Direction (Jean-Philippe DESMARAIS)

Avis favorable avec commentaires :

Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme (Claire MORISSETTE)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Pierre LARUE  
Conseiller en aménagement

Tél. : --

Télécop. : --

**Endossé par :**

Richard BLAIS  
Chef de division

Tél. : --

Télécop. : --

Date d'endossement : 2014-11-13 10:12:18

**Approbation du Directeur de direction**

Gilles CÔTÉ

Directeur

Tél. : 514 868-4028

Approuvé le : 2015-02-04 09:46

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1146623001