

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION



Règlement 01-277-62 modifiant le
Règlement d'urbanisme de l'arrondissement
du Plateau-Mont-Royal relatif au secteur
Saint-Viateur Est

11 septembre 2013

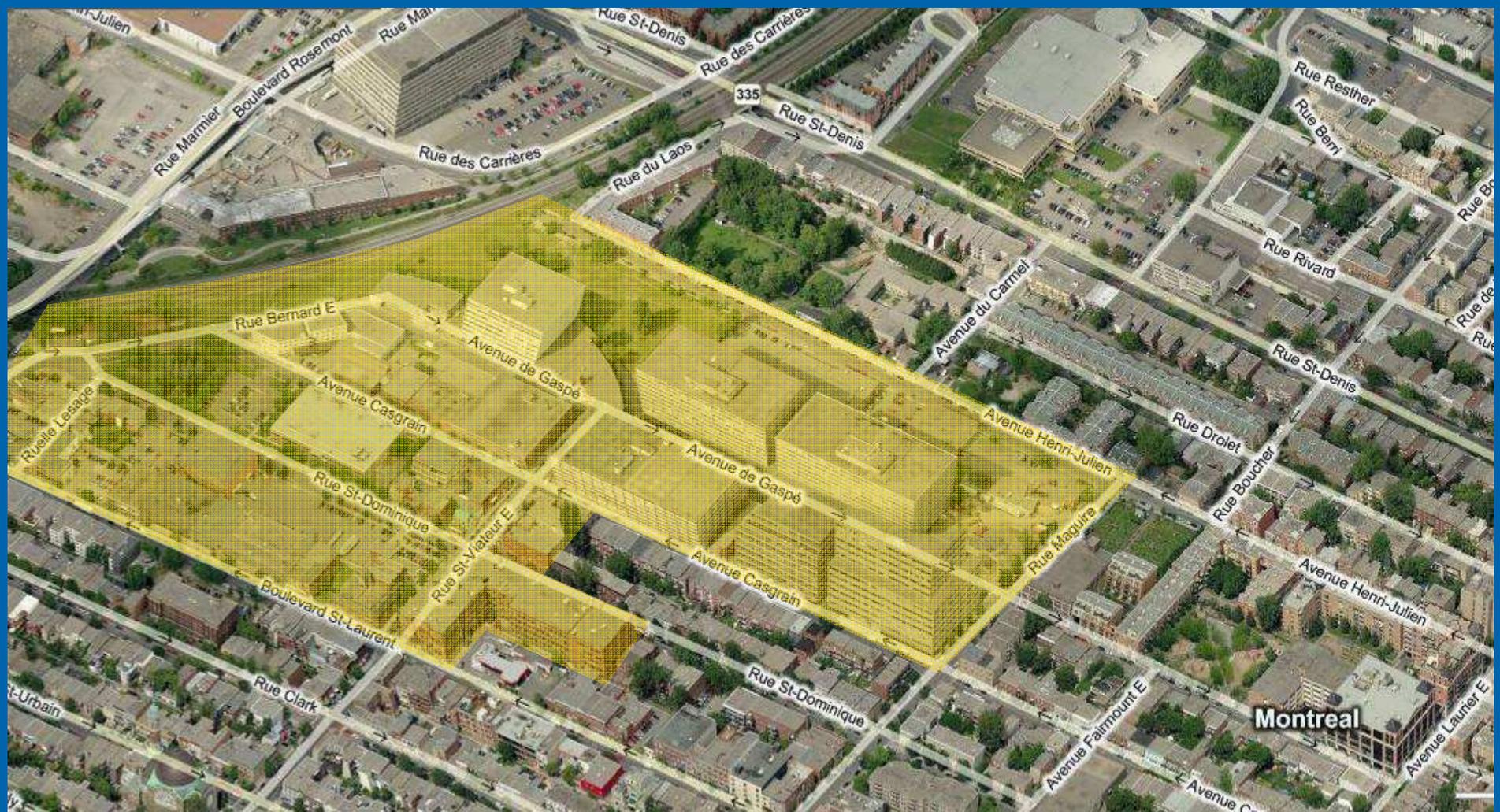
PLAN DE PRÉSENTATION

1. Mise en contexte;
2. Rappel des modifications au Plan d'urbanisme;
3. Projet de modification du Règlement d'urbanisme;
4. Procédure d'adoption;
5. Période de questions.

1. MISE EN CONTEXTE



SECTEUR SAINT-VIATEUR EST



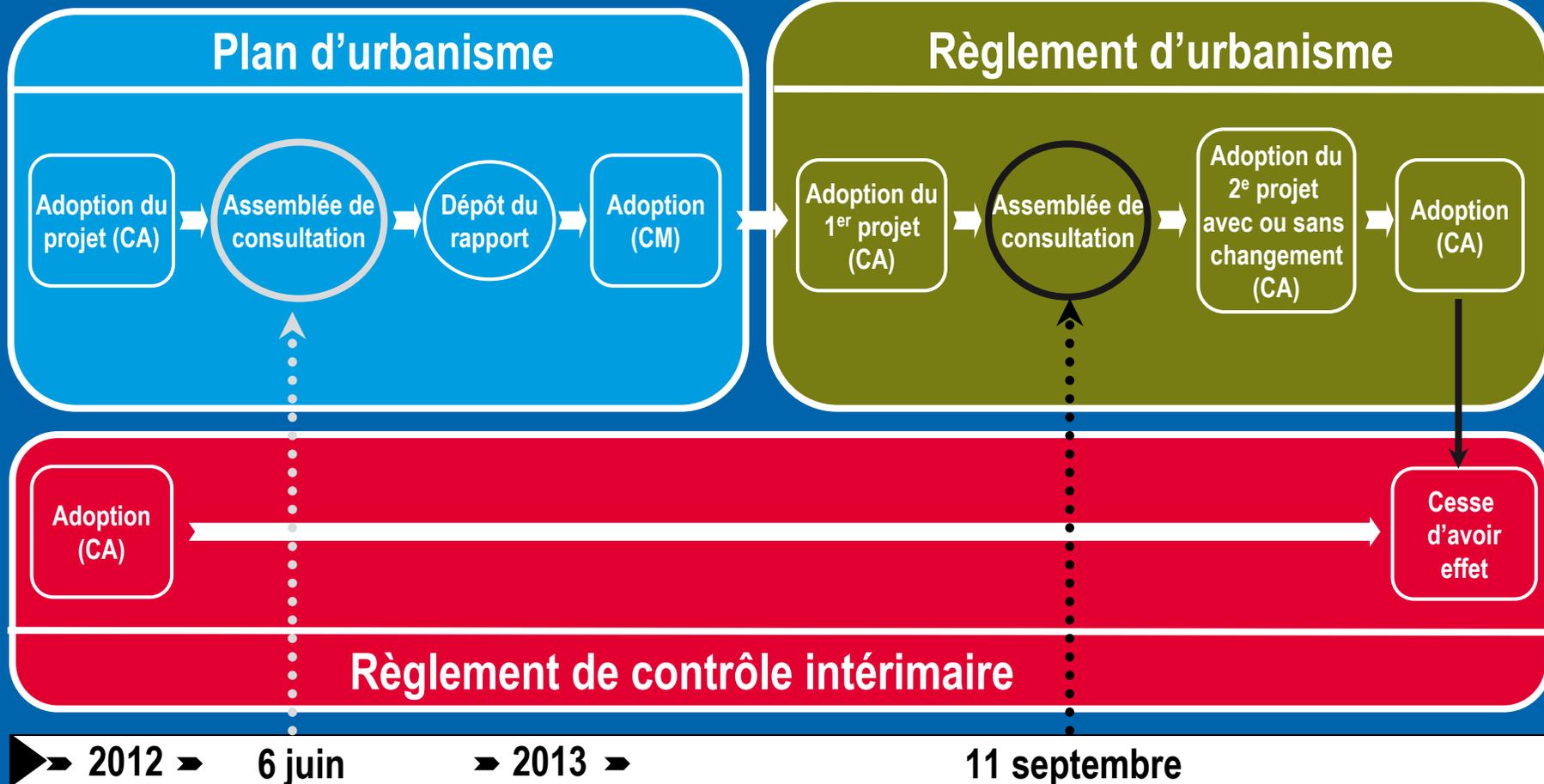
Source : Bing

OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

- Consolider la vocation du secteur en établissant des conditions plus favorables aux artistes et à l'économie créative, de pointe et à haute valeur ajoutée;
- Revoir l'utilisation des rez-de-chaussée pour favoriser l'animation de l'espace public;
- Officialiser la création d'un parc;
- Protéger l'intégrité patrimoniale du monastère des Carmélites.



DÉMARCHE RÉGLEMENTAIRE



DÉFINITIONS

Plan d'urbanisme (PU)

Document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique du territoire. Il doit notamment comprendre:

- grandes orientations d'aménagement du territoire;
- grandes affectations du sol;
- paramètres de densité d'occupation du sol.

Règlement d'urbanisme (RU)

Règlement qui permet de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions. Il peut notamment comprendre:

- classification des usages et des constructions, leur regroupement et leur répartition par zones;
- usages permis dans toute partie de construction;
- normes de densité d'occupation du sol.

DÉFINITIONS

Règlement de contrôle intérimaire (RCI)

Règlement qui permet de restreindre temporairement la réalisation de certains projets conforme à la réglementation en vigueur pendant la période de révisions des paramètres du PU et l'adoption des règlements de concordance.

Règlement de contrôle intérimaire relatif aux nouveaux usages, aux nouvelles constructions et aux agrandissements dans une partie du secteur Saint-Viateur Est (2012-02)



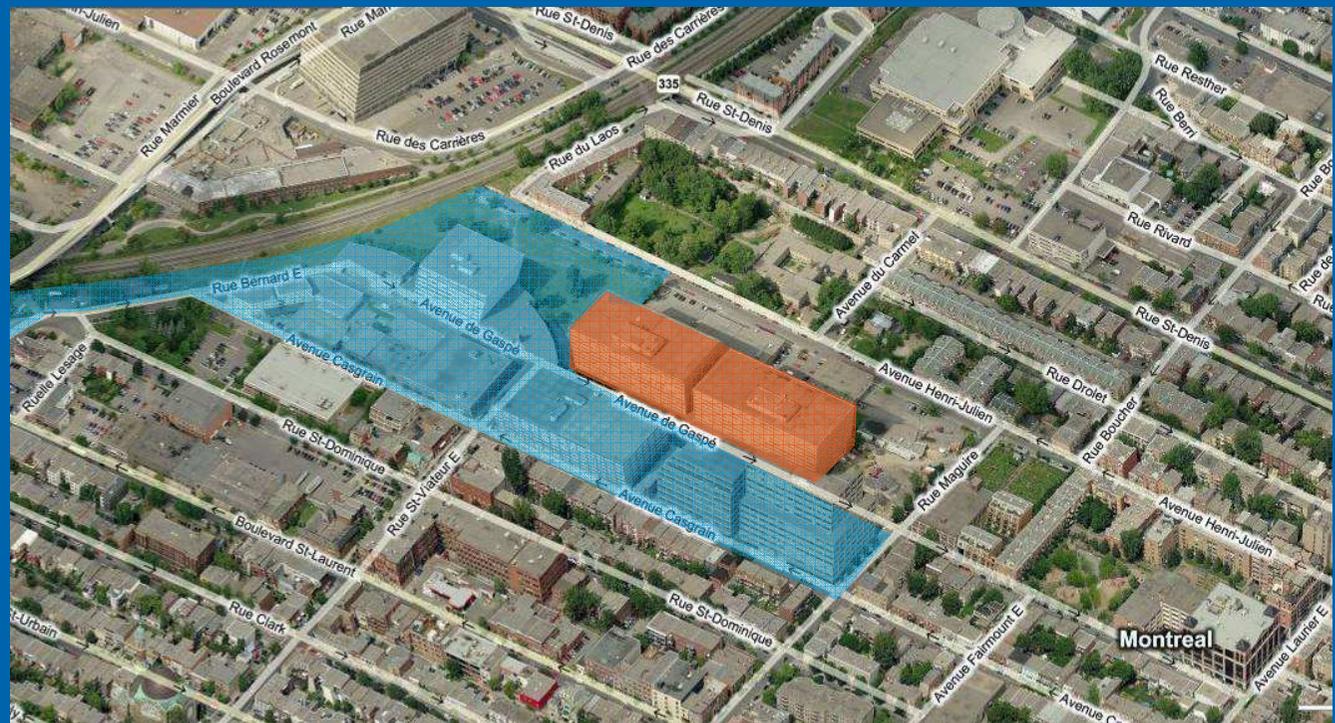
DÉFINITIONS

Règlement de contrôle intérimaire (RCI)

Règlement qui permet de restreindre temporairement la réalisation de certains projets conforme à la réglementation en vigueur pendant la période de révision des paramètres du PU et l'adoption des règlements de concordance.

Règlement de contrôle intérimaire relatif aux nouveaux usages, aux nouvelles constructions et aux agrandissements dans une partie du secteur Saint-Viateur Est (2012-02)

Bâtiments retirés du RCI suite au Règlement 2012-34 en décembre 2012



MONASTÈRE DES CARMÉLITES

Immeuble patrimonial

Classé en 2006

Aire de protection

Décrétée en 2007

Énoncé d'intérêt patrimonial

Déposé au CE en octobre 2012



2. Rappel des modifications au Plan d'urbanisme



PLAN D'URBANISME

Les principaux moyens de mise en œuvre :

- Créer des **milieux de vie équilibrés** (mixité d'usages et conservation du lieu d'emplois);
- Créer, aménager ou **préserver** des espaces publics, des parcs et des **espaces verts**;
- **Limiter les nuisances** qui freinent le processus de requalification.



PLAN D'URBANISME

Les principaux moyens de mise en œuvre (suite) :

- Encourager la présence d'**activités culturelles et commerciales** au **rez-de-chaussée** des bâtiments;
- Établir des conditions plus favorables au maintien et à l'accueil d'activités liées à la **création**, à la **production artisanale ou manufacturière légère** et à l'**innovation** dans les **mégastructures** (**prohiber** toute construction et conversion à des **fins résidentielles** et encadrer la **superficie maximum** et la **localisation des usages** à l'intérieur des bâtiments);
- Minimiser l'impact des **vues vers et depuis** l'enceinte du **monastère** des Carmélites et préserver la **quiétude** du lieu.

PLAN D'URBANISME

Les hauteurs et les densités

Avant modification

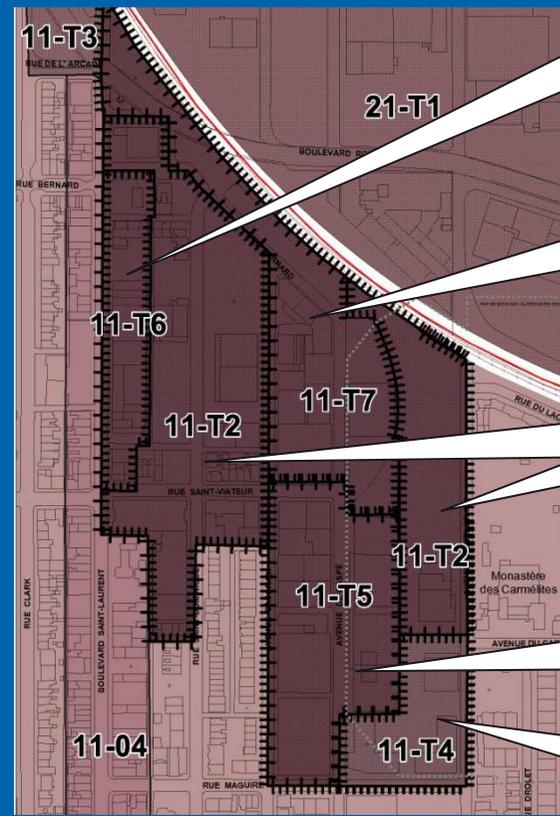
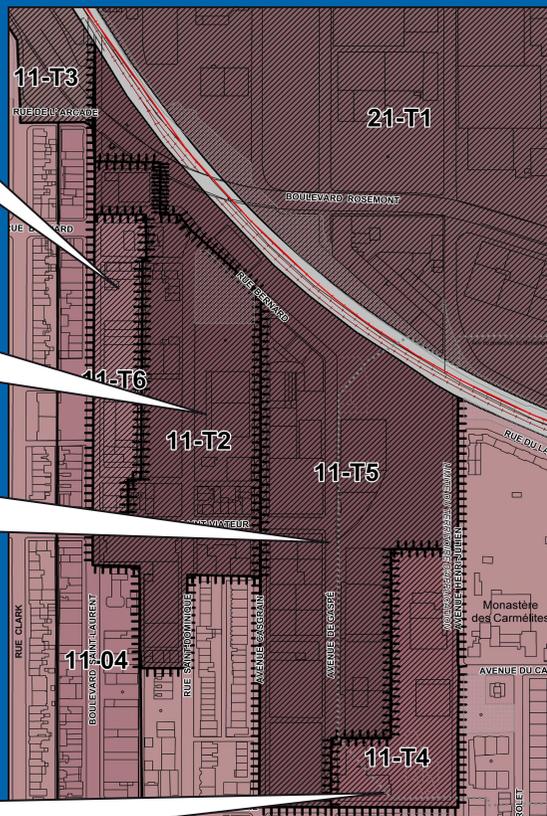
Après modification

11-T6
- 2 à 4 étages
- C.O.S. 1 - 4

11-T2
- 3 à 5 étages
- C.O.S. 2 - 3

11-T5
- 3 à 12 étages
- C.O.S. 2 - 6

11-T4
- 2 à 9 étages
- C.O.S. 2 - 4,4



11-T6
- 2 à 4 étages
- C.O.S. 1 - 4

11-T7
- 3 à 6 étages
- C.O.S. 1 - 3

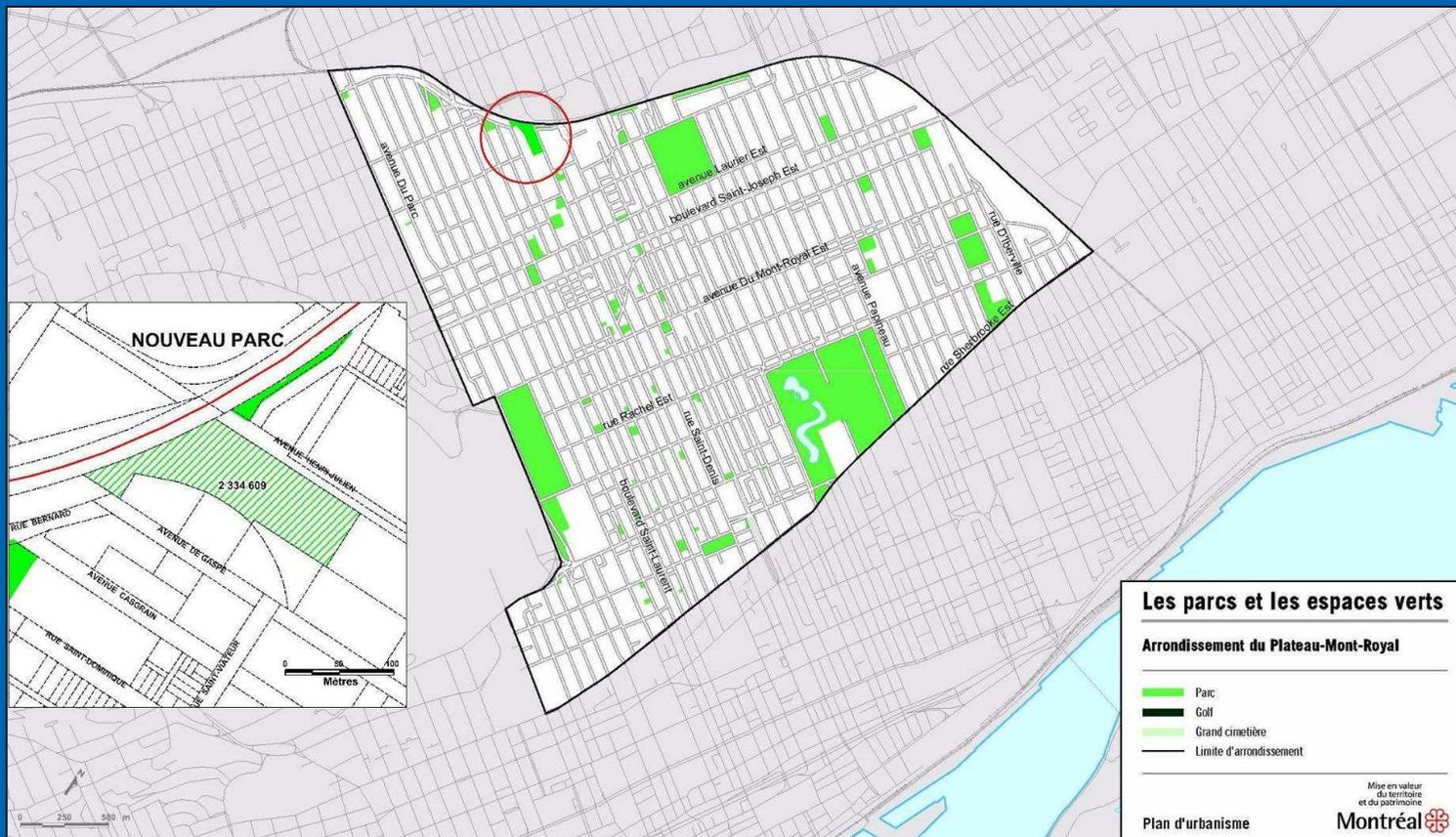
11-T2
- 3 à 5 étages
- C.O.S. 2 - 3

11-T5
- 8 à 12 étages
- C.O.S. 4 - 6

11-T4
- 5 à 9 étages
- C.O.S. 2 - 4,4

PLAN D'URBANISME

Le Champ des possibles



PLAN D'URBANISME

Les propositions de modifications découlent :

- des objectifs, des moyens de mise en œuvre et des paramètres (hauteur, densité, affectation) contenus dans le PU;
- des opinions exprimées dans le cadre du Forum citoyen 2009 et lors de l'assemblée publique de consultation du 6 juin 2012;
- d'avis de comités (comité consultatif d'urbanisme, conseil du patrimoine de Montréal et comité Jacques-Viger);
- de l'énoncé de l'intérêt patrimonial de l'aire de protection du monastère des Carmélites;
- de documents cadres tels que le Plan de transport.

3. Projet de modification du Règlement d'urbanisme



RÈGLEMENT D'URBANISME

Résumé des modifications proposées

- Usages :
 1. Obliger les usages commerciaux sur la rue Saint-Viateur Est;
 2. Limiter les usages de transport et distribution, de marchandise de gros et d'entreposage;
 3. Repenser les mégastructures :
 1. Le zonage vertical;
 2. L'espace habitable dans un atelier d'artiste et d'artisan;
 3. La révision de la liste des usages industriels;
 4. Les usages dérogatoires.
 4. Intégrer des espaces d'habitation;
 5. Assurer la pérennité du Champ des Possibles;
 6. Reconnaître l'école située au 5665-5669, de l'avenue Casgrain.

RÈGLEMENT D'URBANISME

Résumé des modifications proposées (suite)

- Hauteurs :
 - réviser les paramètres de hauteurs afin de reconnaître le potentiel de développement du secteur.
- Densité
 - ajuster les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) et les taux d'implantation en fonction des nouveaux paramètres de hauteurs.

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

1. Obliger les usages commerciaux de la catégorie C.2 au rez-de-chaussée de la rue Saint-Viateur Est :

- animer le quartier pendant une plage horaire plus étendue;
- dynamiser le secteur;
- poursuivre la trame commerciale existante à l'ouest.



PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

2. Limiter les usages de transport et de distribution, de marchandise de gros et d'entreposage :

- actuellement autorisés dans la majorité du secteur;
- ils seront limités à certains étages des mégastructures;
- objectifs :
 - diminuer les nuisances associées au camionnage;
 - remplacer ces usages par d'autres plus générateurs d'emplois;
 - dynamiser le secteur.



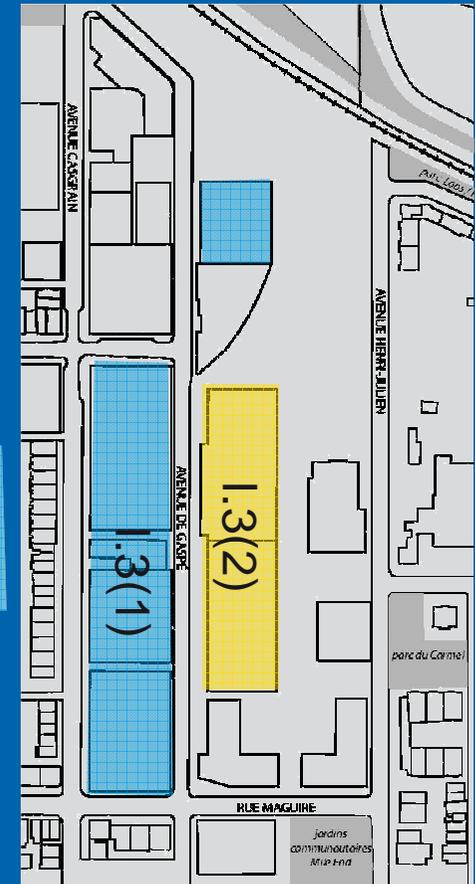
PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

3. Repenser les mégastructures

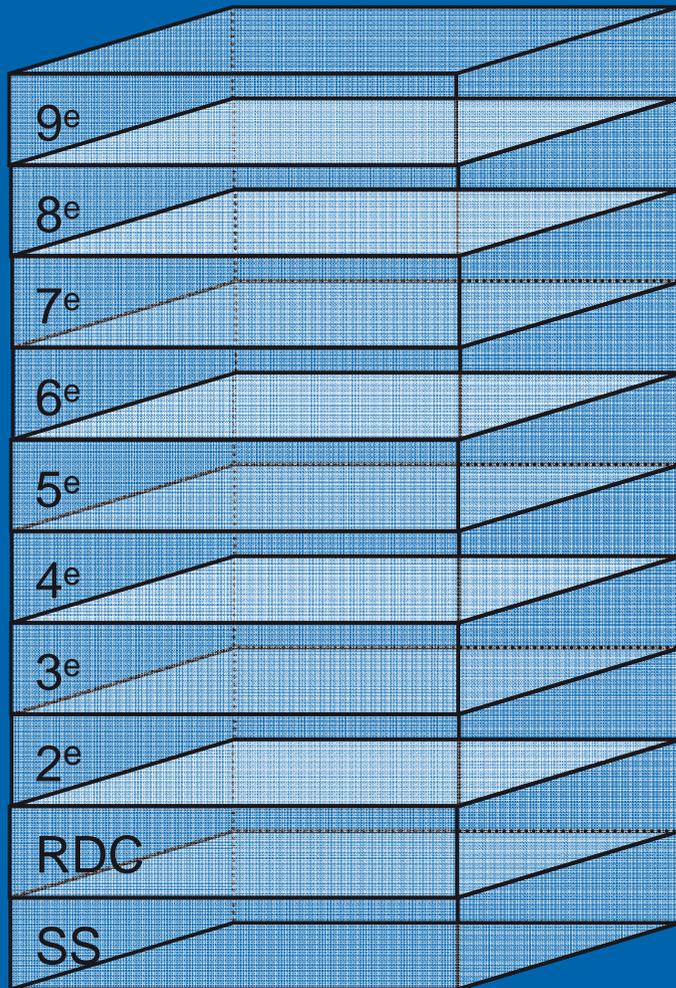
Création de 2 nouvelles catégories d'usages (art 274.1 à 274.19 du RU) :

- 1) I.3(2) : pour les bâtiments déjà exclus du Règlement de contrôle intérimaire (RCI);
- 2) I.3(1) : bâtiments sis aux 5333, 5425 et 5435, avenue Casgrain, 160 avenue Saint-Viateur Est et 5605, avenue De Gaspé.

La distinction est nécessaire, car la sécurisation des usages artistiques est déjà entamée dans les bâtiments du I.3(2).



PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES



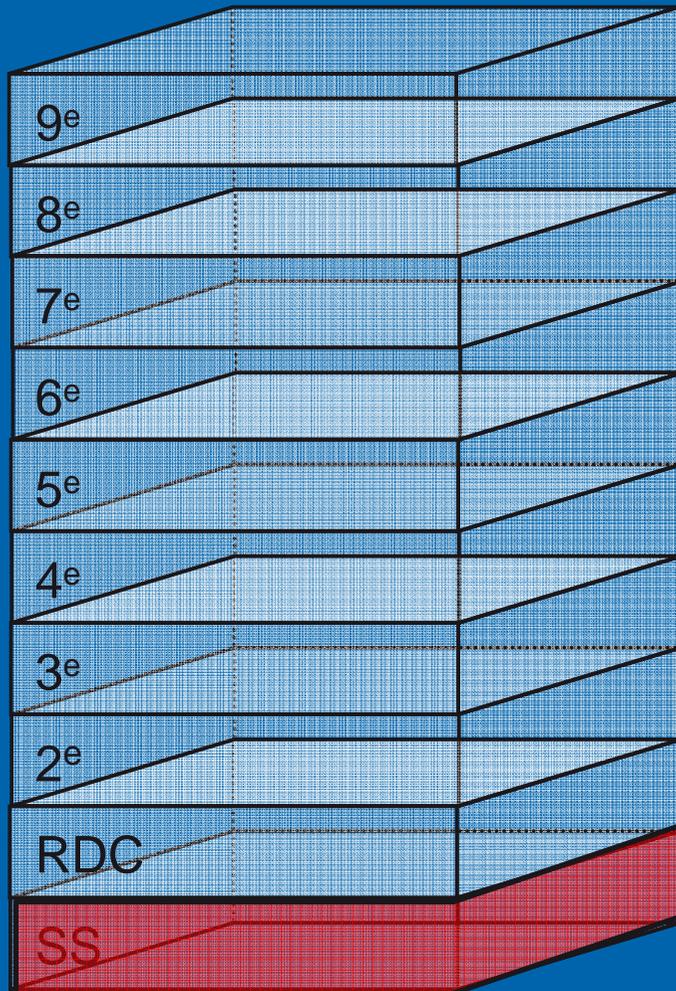
3.1 Mise en place d'un zonage vertical

- Permet de faire varier les usages autorisés selon l'étage;

Usages autorisés à tous les étages hors sol [I.3(1) et I.3(2)] :

- atelier d'artiste et d'artisan;
- **bureau**;
- école d'enseignement spécialisé;
- les lieux de diffusion culturelle (musées, galeries d'art, salles de spectacle et d'exposition);
- **usages industriels.**

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES



Sous-sol (art. 274.2 et 274.10)

Actuellement utilisé pour des stationnements accessoires.

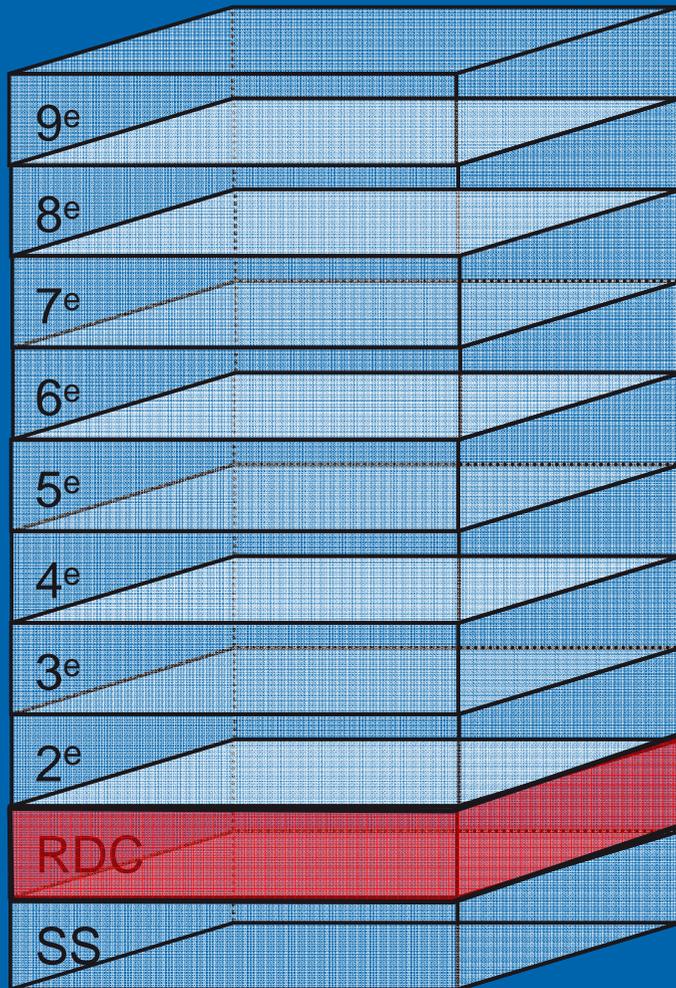


30 % des stationnements accessoires existant pourront être remplacés par du stationnement commercial à condition (art 274.19):

- de fournir des cases de stationnement pour vélos en fonction de la superficie du bâtiment;
- de réserver 20 % des cases pour les véhicules hybrides, électriques ou en autopartage.

Les usages d'entreposage, de commerce de gros et de transport et distribution sont également autorisés.

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES



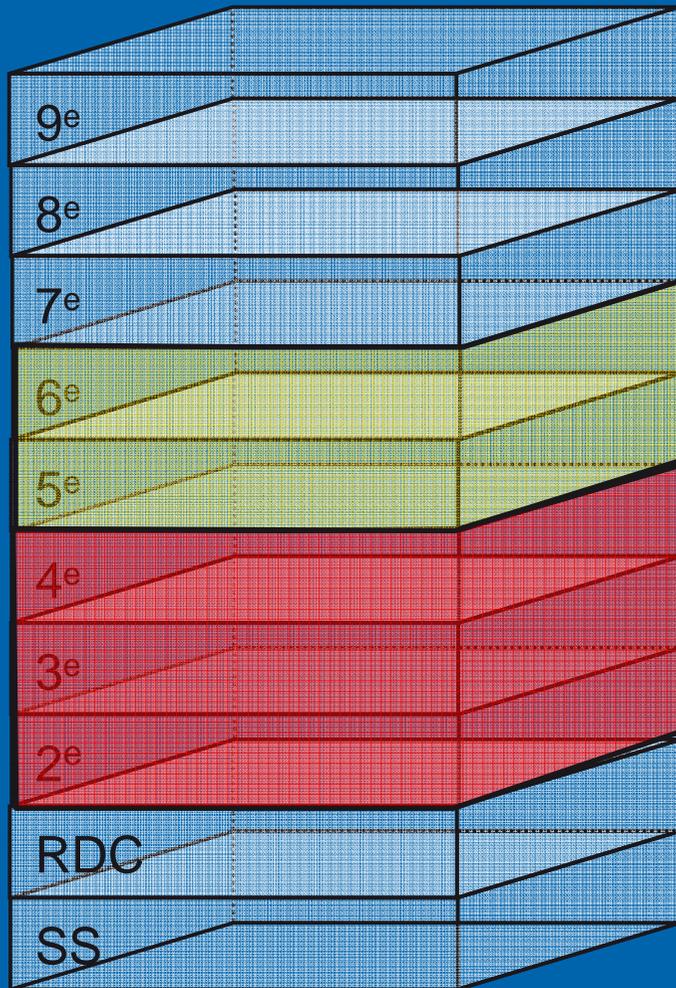
Rez-de-chaussée (art. 274.3 et 274.11)

En plus des usages autorisés à tous les étages, les usages suivant sont également autorisés :

- les commerces de vente au détail;
- les **débts de boissons alcooliques**;
- les salles de réunion;
- les **restaurants**;
- les services tels que les centres d'activités physiques, cliniques médicales, garderies, institutions financières, services personnels et domestiques et soins personnels.

Face à un autre bâtiment de la catégorie I.3, il y a une obligation d'avoir un usage commercial au RDC (art 274.8 et 274.14).

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

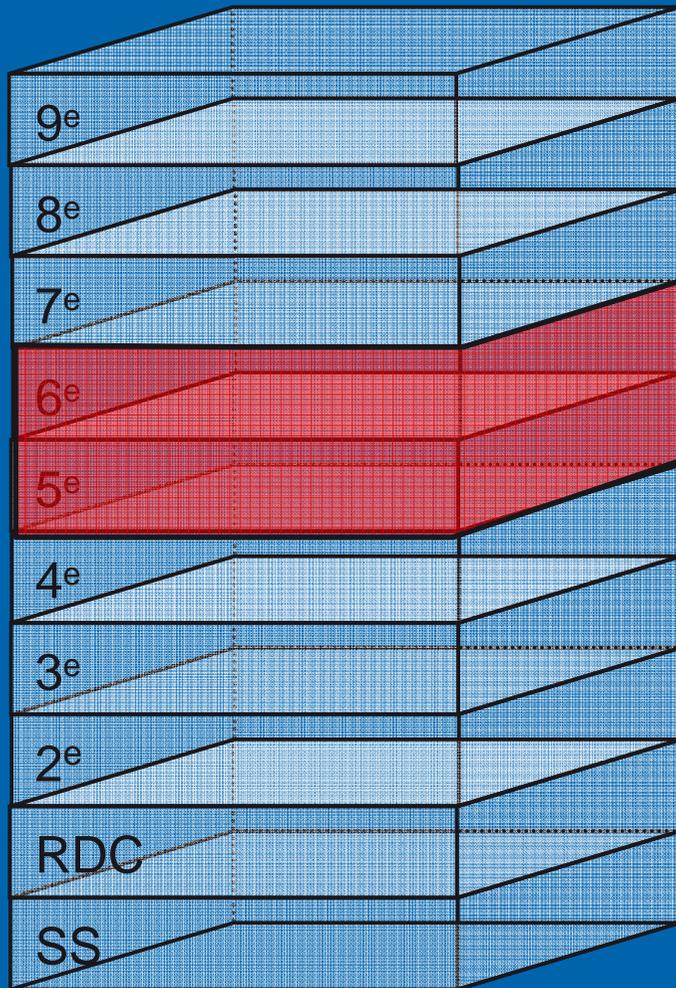


Étages 2 à 4 [2 à 6 dans le I.3(2)]
(art. 274.4 et 274.12)

En plus des usages autorisés à tous les étages, les usages suivants sont également autorisés :

- les salles de réunion;
- les services tels que les centres d'activités physiques, cliniques médicales, garderies, institutions financières, services personnels et domestiques et soins personnels;
- les usages de transport et distribution, de commerce de gros et d'entreposage.

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES



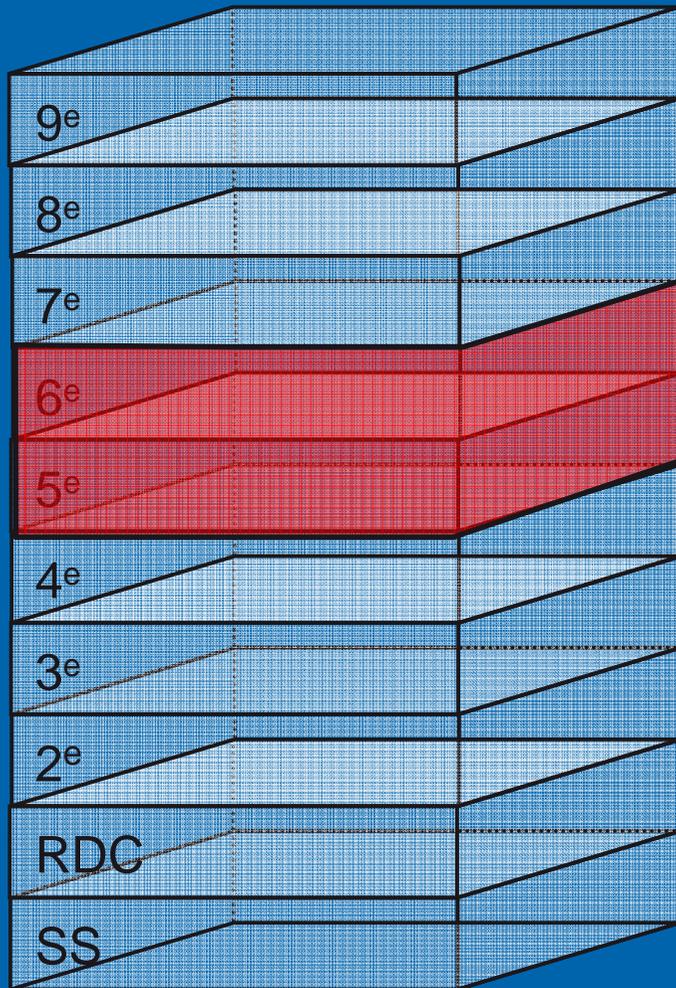
Étages 5-6 dans le I.3(1) (Art. 274.5)

Seules les activités artistiques, de production artisanale et les petites entreprises sont autorisées :

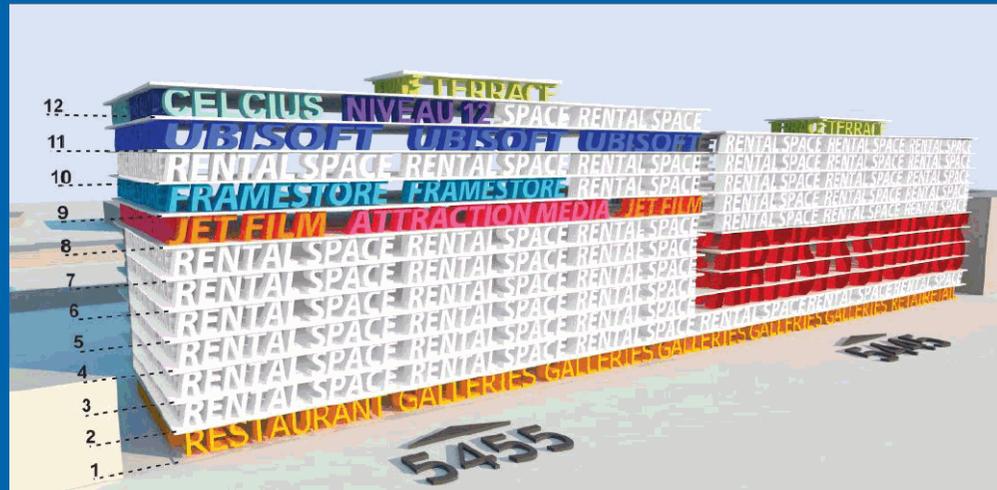
- atelier d'artiste et d'artisan;
- bureau (moins de 500 m²);
- école d'enseignement spécialisé;
- les lieux de diffusion culturelle (musées, galeries d'art, salles de spectacle et d'exposition);
- usages industriels (moins de 500 m²).

Représente environ 300 000 pi²

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES



Étages 5-6 dans le I.3(1)
(Art. 274.5)

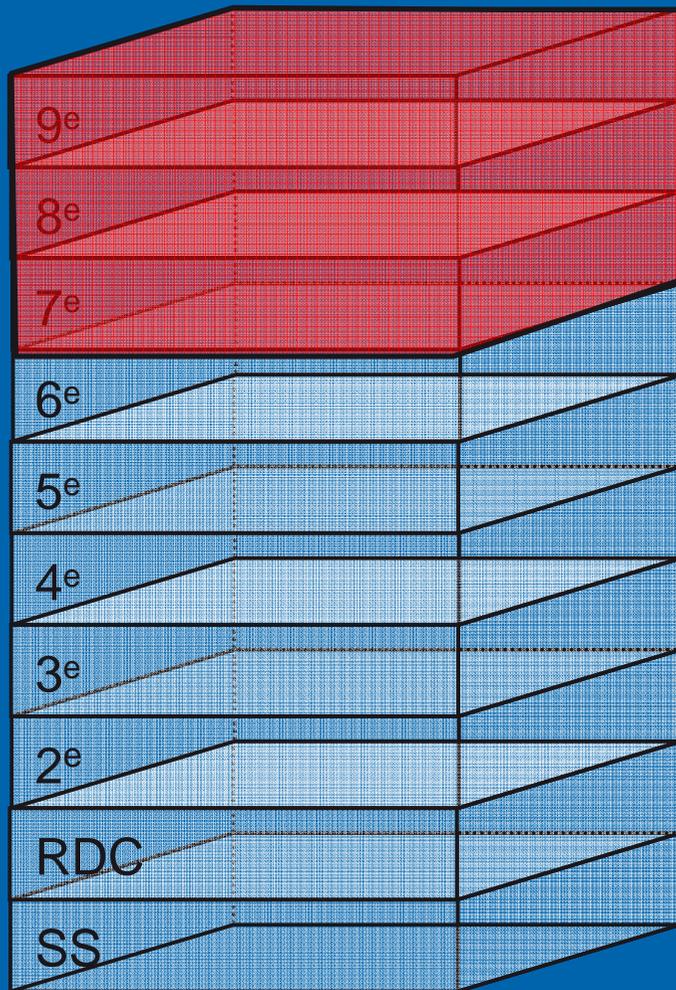


Source : Allied Properties

L'entente Allied / Pied carré prévoit :

- 1) 4 étages réservés aux ateliers d'artistes et d'artisans (182 000p²);
- 2) Une salle d'exposition au rez-de-chaussée.

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES



Étages 7 et plus

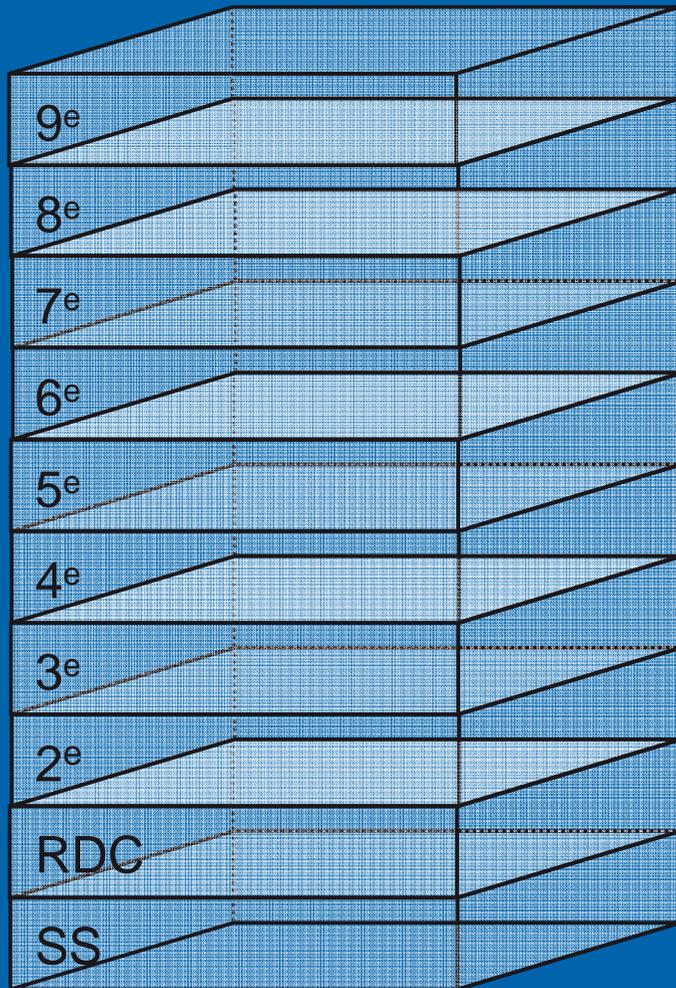
Art. 274.6 et 274.13

En plus des usages autorisés à tous les étages, les usages suivants sont également autorisés :

- les salles de réunion;
- les **restaurants**;
- les services tels que les centres d'activités physiques, cliniques médicales, garderies, institutions financières, services personnels et domestiques et soins personnels.

Habituellement utilisés par de grands bureaux.

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES



Les usages autorisés selon certaines conditions

1. Les restaurants (art. 274.16) :

- superficie max : 200 m²;
- maximum 1 par étage.

2. Les débits de boissons alcooliques (art. 274.17) :

- superficie max : 200 m²;
- maximum 1 par bâtiment;
- l'établissement et son entrée principale ne doivent pas être adjacent à un terrain situé dans un secteur où seule est autorisée une catégorie de la famille habitation.

3. Les salles de spectacles (art. 274.18) :

- l'établissement et son entrée principale ne doivent pas être adjacent à un terrain situé dans un secteur où seule est autorisée une catégorie de la famille habitation.

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

3.2 Prohiber les espaces habitables dans les ateliers d'artiste et d'artisan dans les mégastructures (art. 236):

- bâtiments non adaptés pour l'usage résidentiel;
- confirme la vocation d'emploi;
- élargi la gamme d'usages industriels possibles;
- assure la présence de réels ateliers d'artiste et d'artisan.



PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

3.3 Actualiser et regrouper la liste des usages industriels autorisés dans les mégastructures (I.3(1) et I.3(2)):

- nouveau regroupement d'usages industriels (8 plutôt que 50);
- facilite l'analyse et la compréhension de la réglementation;
- les activités industrielles nuisibles ou dangereuses ne sont pas autorisées (art 274.9 et 274.15).

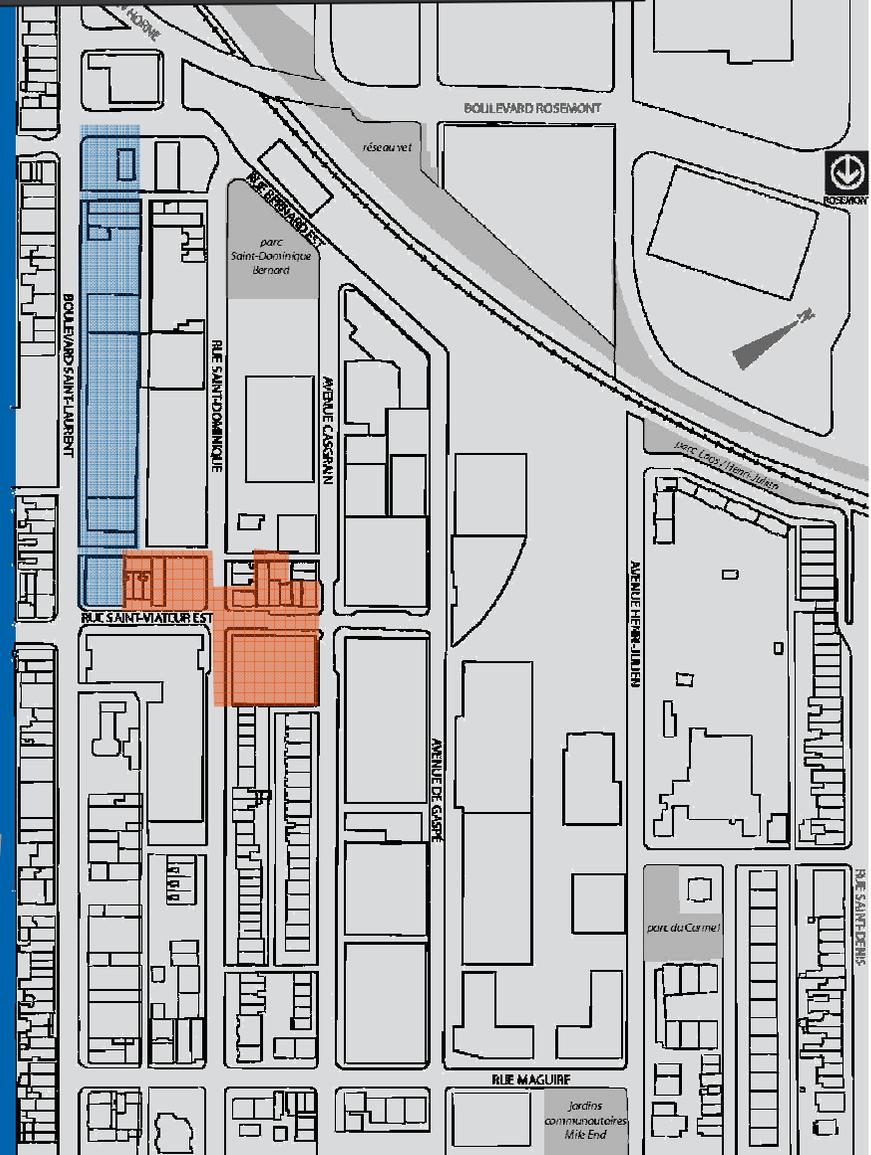
3.4 Les usages dérogatoires de la famille commerce ne pourront plus être remplacés par des usages commerciaux de la catégorie C.2 ou C.7.

PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

4. Intégrer des espaces d'habitation :

En mixité avec le commerce

- Boulevard Saint-Laurent
 - Harmonise le zonage de part et d'autre du boulevard en ajoutant la possibilité de faire des logements aux étages (C.4, I.1C,H).
- Rue Saint-Viateur Est
 - Prolonge le modèle existant à l'ouest du boulevard Saint-Laurent en exigeant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages (C.2, H).

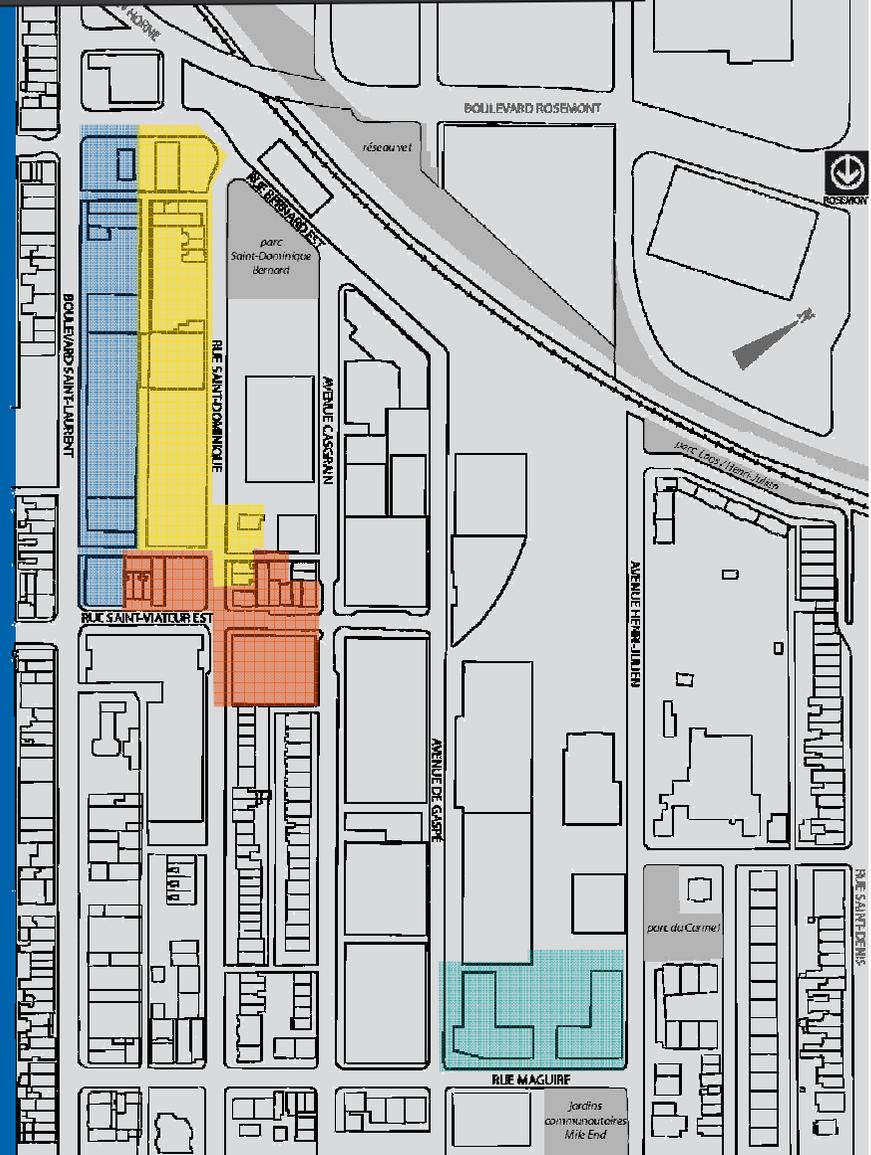


PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

4. Intégrer des espaces d'habitation : En secteur uniquement résidentiel

- Rue Saint-Dominique
 - Exige des bâtiment uniquement résidentiel de 4 à 36 logements (H.4-6);
 - Vu la présence de grands stationnements de surface et de terrains vacants.
- Rue Maguire
 - Confirmer la vocation résidentielle (H.7) des deux bâtiments.

Démontre la volonté d'animer le secteur pendant une plage horaire plus étendue.



PRINCIPES GÉNÉRAUX - USAGES

5. Assurer la pérennité du Champ des Possibles :

- attribution du zonage « espace naturel » [E.1(2)].

6. Reconnaître l'école située au 5665-5669, de l'avenue Casgrain :

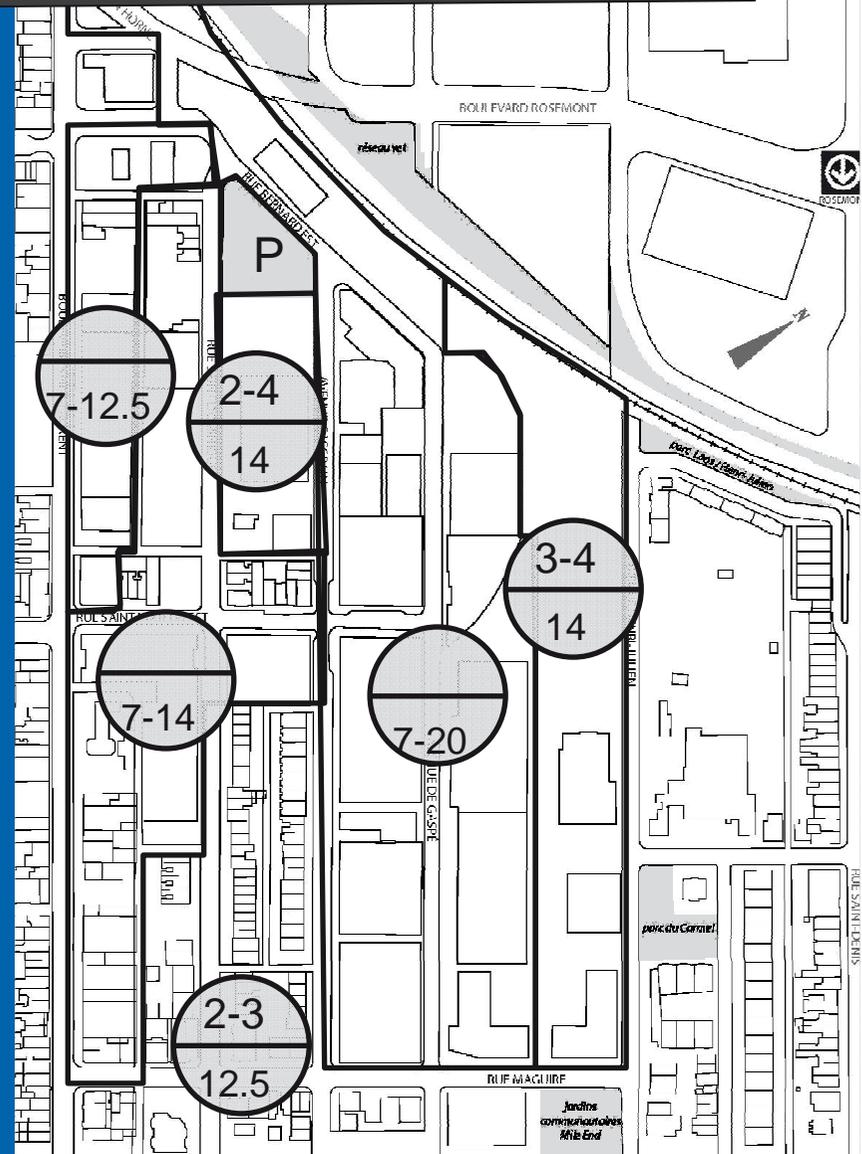
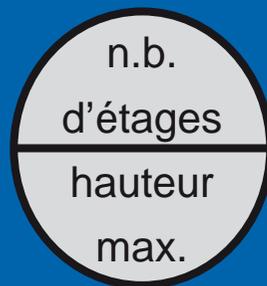
- attribution du zonage « équipements éducatifs et culturels » [E.4(1)].



PRINCIPES GÉNÉRAUX - HAUTEURS

Portrait actuel :

- exige principalement des hauteurs en mètres;
- autorise des hauteurs relativement semblables dans l'ensemble du secteur;
- ne reconnaît pas la présence des mégastructures.



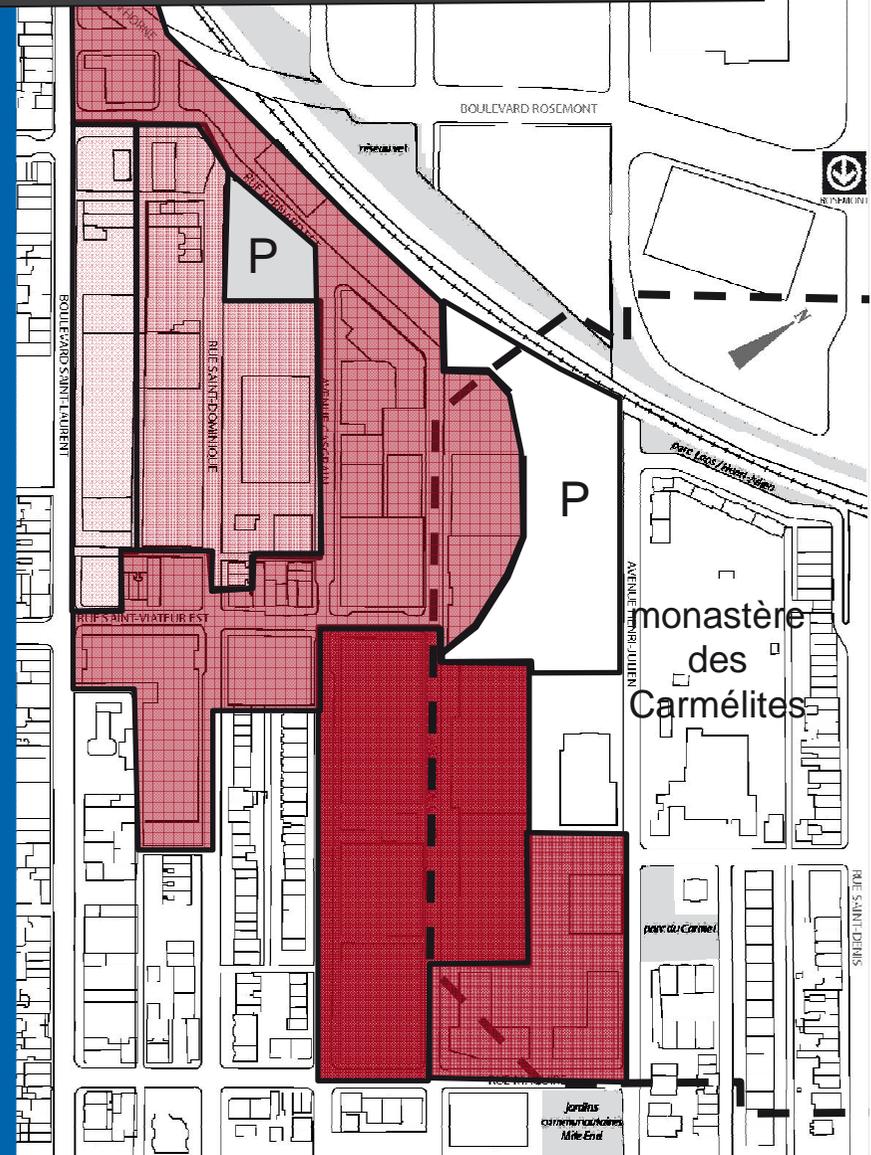
PRINCIPES GÉNÉRAUX - HAUTEURS

Paramètres généraux :

- atténuer les ruptures d'échelle;
- reconnaître le potentiel de développement du secteur;
- respecter les particularités des environnements patrimoniaux:
 - monastère des Carmélites;
 - Boulevard Saint-Laurent.

Hauteur modifiées

-  De 2 à 3 étages (12,5 m)
-  De 3 à 4 étages (16 m)
-  De 3 à 5 étages (20 m)
-  De 5 à 8 étages (30 m)
-  De 8 à 12 étages (45 m)
-  Aire de protection

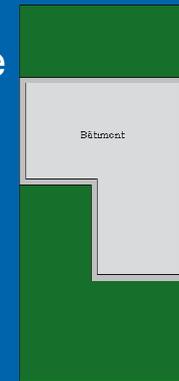


PRINCIPES GÉNÉRAUX - DENSITÉ

Les taux d'implantation et les densités sont ajustés en fonction des nouveaux paramètres de hauteurs et des usages autorisés :

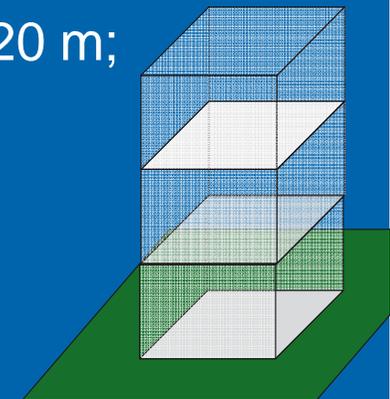
Taux d'implantation (ratio entre l'implantation d'un bâtiment et la superficie du terrain) :

- 70 % dans les zones résidentielles;
- 100 % dans les zones industrielles.



C.O.S. (Rapport entre la superficie totale de plancher et la superficie du terrain) :

- C.O.S. 2-3 quand la hauteur est inférieur ou égal à 20 m;
- C.O.S. 2-4 quand la hauteur autorisé est de 30 m;
- C.O.S. 4-6 quand la hauteur autorisé est de 45 m.



4. Procédure d'adoption



PROCESSUS D'ADOPTION

Avis de motion	2 juillet 2013
Adoption du 1 ^{er} projet de règlement	2 juillet 2013
<i>Assemblée publique de consultation</i>	<i>11 septembre 2013</i>
<i>Adoption du 2^e projet de règlement</i>	-
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	-
<i>Adoption du règlement</i>	-
<i>Entrée en vigueur / fin du contrôle intérimaire</i>	-

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire:

1. Usages :

- a) les catégories d'usages affectées à chacune des zones;
Exception : la catégorie d'usage E.1(2) dans le Champ des Possibles.
- b) les usages autorisés dans les catégories I.3(1) et I.3(2) (art. 274.2 à 274.6 et 274.10 à 274.13);
Exception : l'impossibilité d'avoir un espace habitable dans un atelier d'artiste et d'artisan.
- c) la superficie maximale et les mesures de contingentement de certains usages (art 245, art. 274.7, 274.16 et 274.17);
- d) l'obligation, dans certains secteurs, qu'un local situé au rez-de-chaussée soit occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou équipements collectifs et institutionnels (art 187.1, 274.8 et 274.14).

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire:

2. Les limites de hauteurs maximales et minimales en étages et en mètres (à l'intérieur des paramètres imposés par le PU);
3. Le taux d'implantation maximal et le C.O.S. maximal (à l'intérieur des paramètres imposés par le PU).

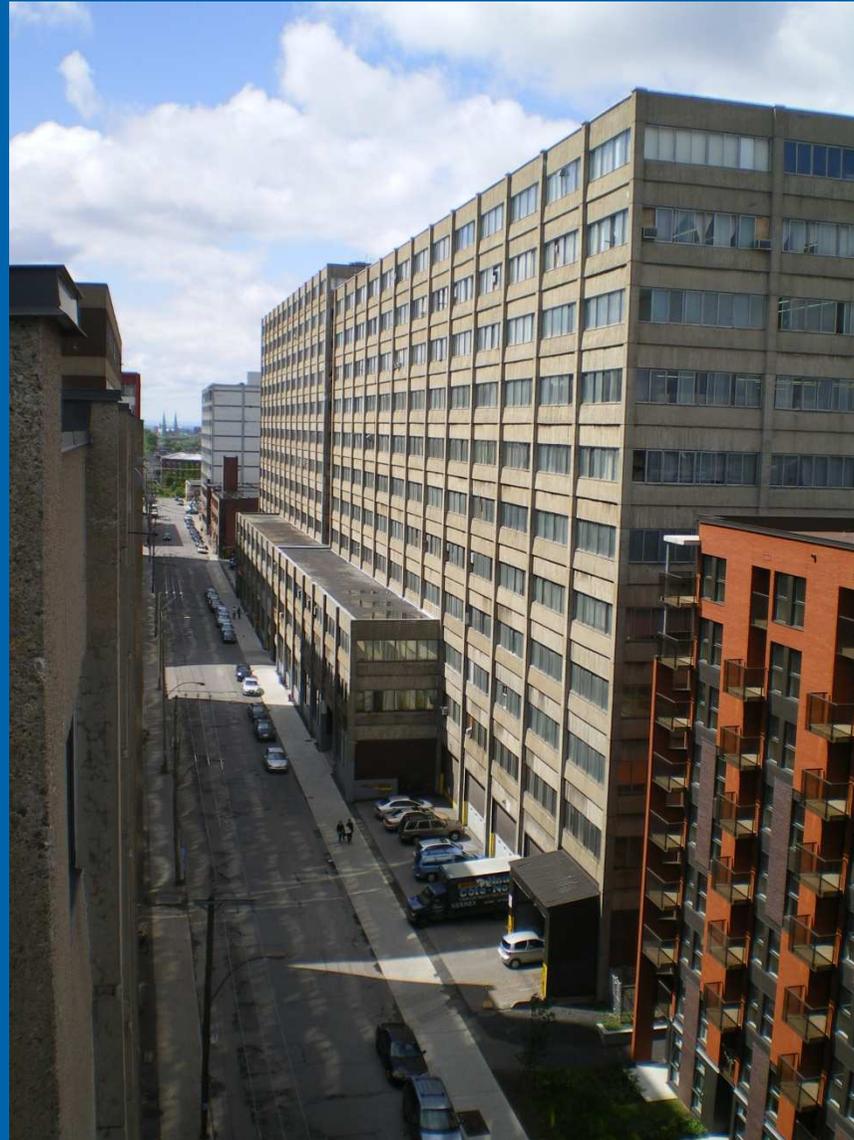
APPROBATION RÉFÉRENDATAIRE

Validité d'une demande d'approbation référendaire:

- indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

Le nombre minimum de signatures pour débuter un processus d'approbation référendaire sur une disposition est de 12 *personnes intéressées* (ou la majorité si la zone compte 21 *personnes intéressées* ou moins).

5. Période de questions



Dépôt de documents

Date limite : 16 septembre 2013

En personne :

- bureau du greffe : 201, avenue Laurier Est, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h à 17 h.

Par courriel :

- claudio.groulx@ville.montreal.qc.ca