

# Assemblée publique de consultation

## Modification du Règlement d'urbanisme

**Interdire les usages résidentiels dans les secteurs de la rue Parthenais et de la JTI-Macdonald, ainsi qu'augmenter la hauteur minimale aux abords du métro Frontenac en plus d'assurer une implantation en contiguïté sur la rue Ontario. (1198398008)**

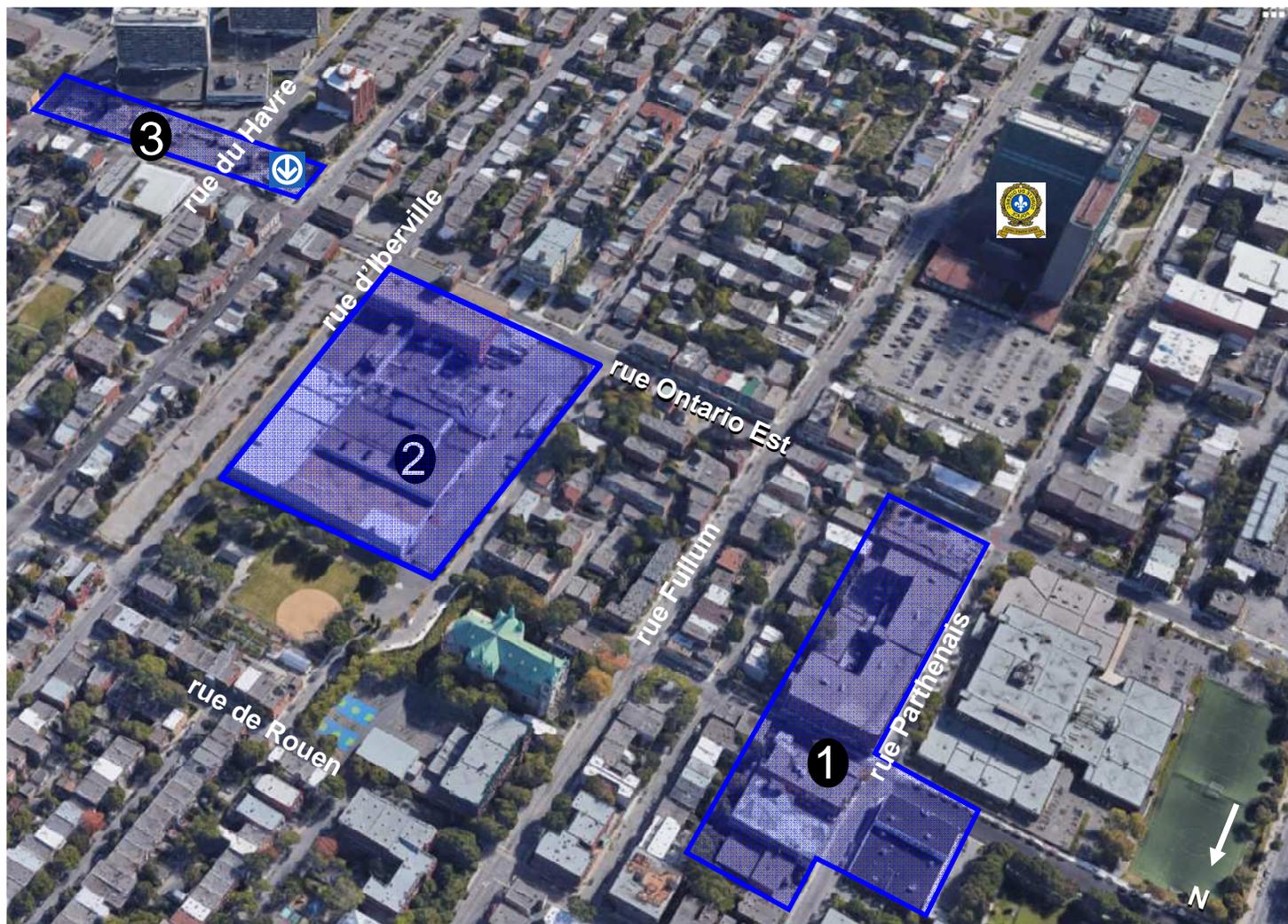
Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

29 janvier 2020

## Localisation

Quartier Sainte-Marie

- 1- Ancienne usine Grover
- 2- Usine JTI-Macdonald
- 3- Pôle Frontenac





# Description des sites

## Secteurs d'emplois du PPU Sainte-Marie

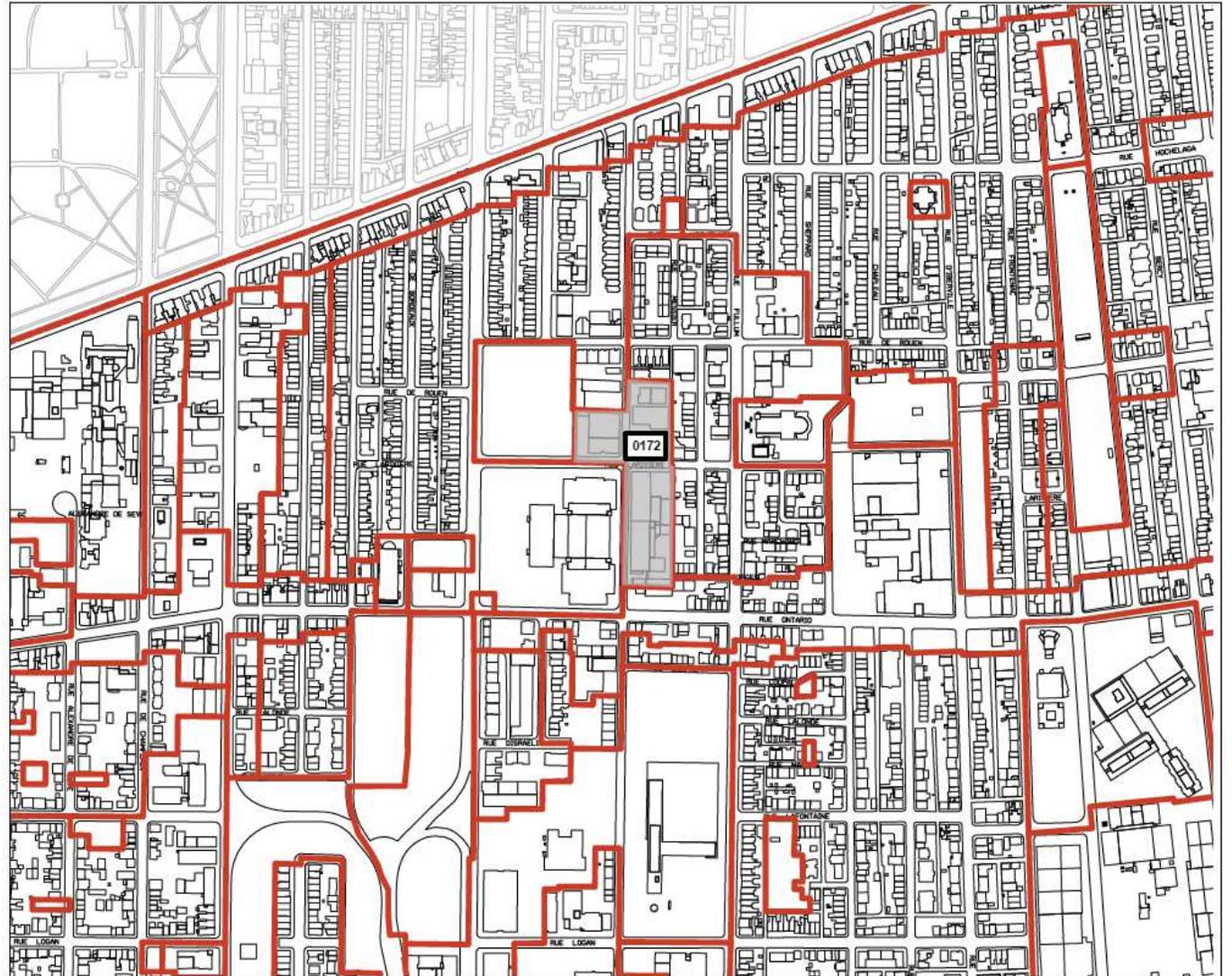
### 1- Ancienne usine Grover



- Sur la rue Parthenais, entre les rues Ontario et De Rouen
- concentration de travailleurs et d'entreprises issues du milieu culturel
- liée à la reconversion de l'ancienne usine Grover en ateliers d'artistes et au développement d'autres lieux de création et dédiés aux artistes
- Rassemble également l'école secondaire Pierre-Dupuis, des organismes communautaires, une entreprise de toitures, des logements et quelques commerces de proximité
- zone de mixité autorisant les commerces et les services de faible intensité ( M.4).

# Description des sites

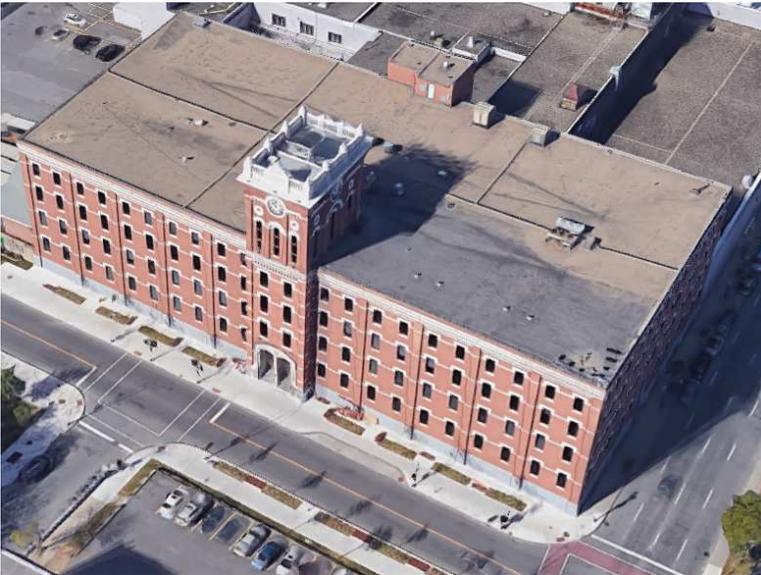
Ancienne usine Grover



## Description du site

### Secteurs d'emplois du PPU Sainte-Marie

#### 2- Usine JTI-Macdonald



- Se situe entre les rues Dufresne et D'Iberville.
- L'usine de tabac est formée d'une partie la plus ancienne qui a front sur la rue Ontario, et ses agrandissements se déploient le long de la rue D'Iberville vers le nord jusqu'au parc Walter-Stewart
- Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité (M.7) de la rue Ontario



## Description du site

### Secteurs d'emplois du PPU Sainte-Marie

- L'affectation du sol de ces 2 secteurs est identifiée au PPU Sainte-Marie comme étant des secteurs d'emplois, où les usages résidentiels sont proscrits
- objectif : mieux refléter la conversion déjà réalisée de bâtiments industriels en ateliers d'artistes et de protéger ceux-ci de possibles conversions en immeubles résidentiels
- Depuis l'entrée en vigueur du PPU Sainte-Marie, la concordance reste à faire puisque les catégories d'usages permettent toujours les usages résidentiels pour ces secteurs



## Description du site

### Secteurs d'emplois du PPU Sainte-Marie



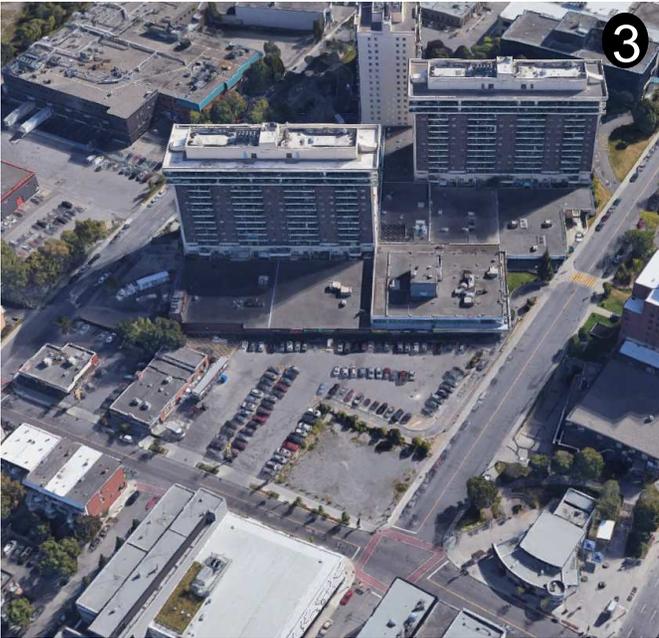
*Secteurs d'emplois en rose au PPU Ste-Marie*



*Catégories d'usages actuelles au Règlement d'urbanisme*

## Description du site

### Pôle Frontenac



- Résultat des rénovations urbaines des années 1950 et suivantes
- Complexe mixte (résidentiel commercial)
- Deux tours d'une douzaine d'étages
- Rez-de-chaussée commercial reliant les 2 tours
- Construction en fond de lots
- Aire de stationnement en façade (maintenant prohibée)
- Limitrophe au métro Frontenac
- Présences de bâtiments d'un étage implantés de manière isolée
- Ne reflètent aucunement le bâti typique de la rue Ontario Est

# Description du site

## Pôle Frontenac

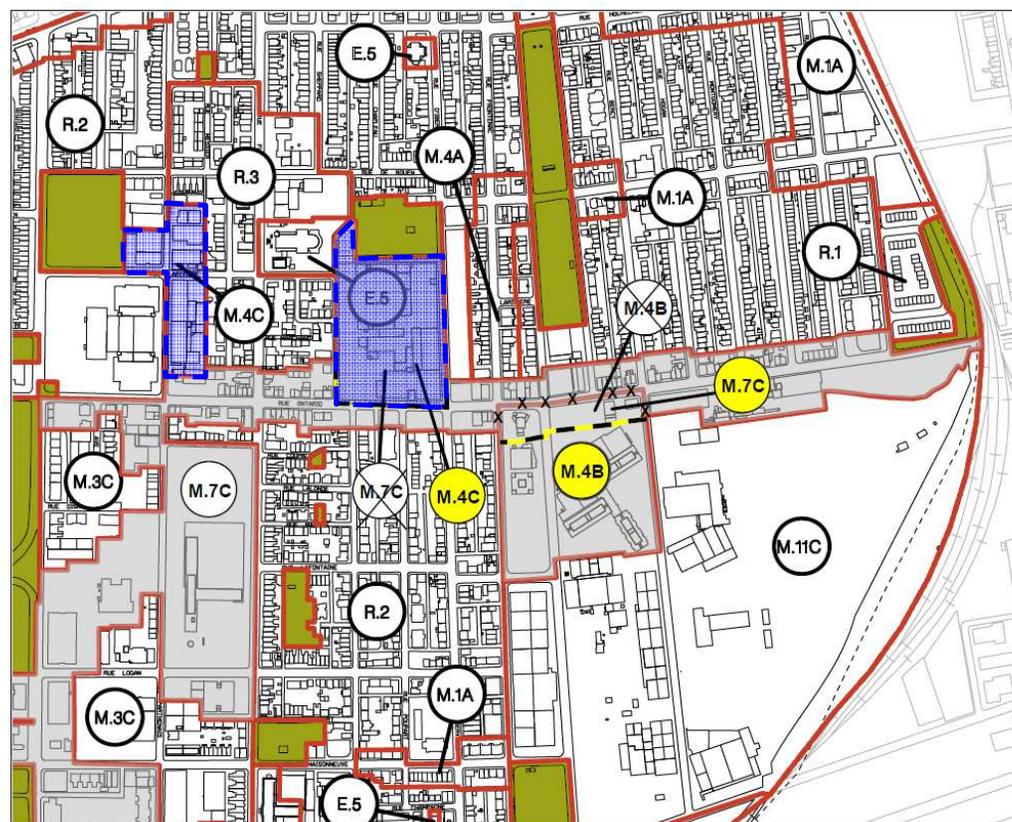


# Description du projet

## Secteurs d'emplois du PPU Sainte-Marie

Ajout de l'article suivant:

« 207.1. Malgré l'article 207, dans un secteur de la catégorie M.4 situé entre l'avenue De Lorimier et les rues De Rouen, D'Iberville et Ontario, les usages résidentiels sont interdits. »



Plan des usages prescrits

- Nouvelle limite
- xxx Nouvelle zone
- x - Limite retirée

## Description du projet

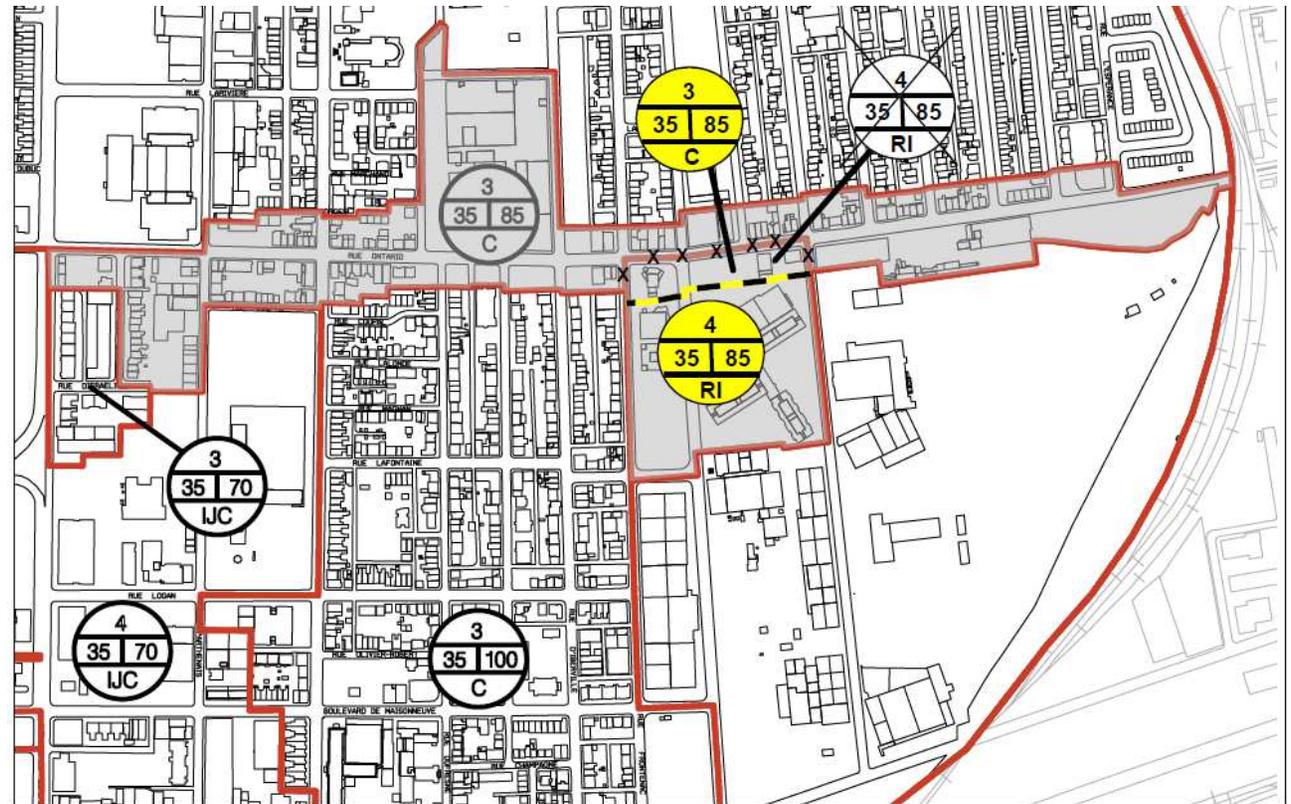
### Pôle Frontenac

Cette portion de terrain comprendrait désormais les paramètres suivants :

- catégorie d'usages M.7C permettant notamment les usages commerciaux de moyenne intensité
- augmenter la hauteur minimale permise à 3 étages (14 mètres) au lieu d'un seul étage, une implantation en mode contigu plutôt qu'en règle d'insertion. Les changements proposés seront introduits à même les plans intitulés « Densités et implantation », « Hauteurs et surhauteurs », « Unités de paysages et immeubles d'intérêt », « Usages prescrits » et « Zones » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

# Description du projet

## Pôle Frontenac - Densité et implantation



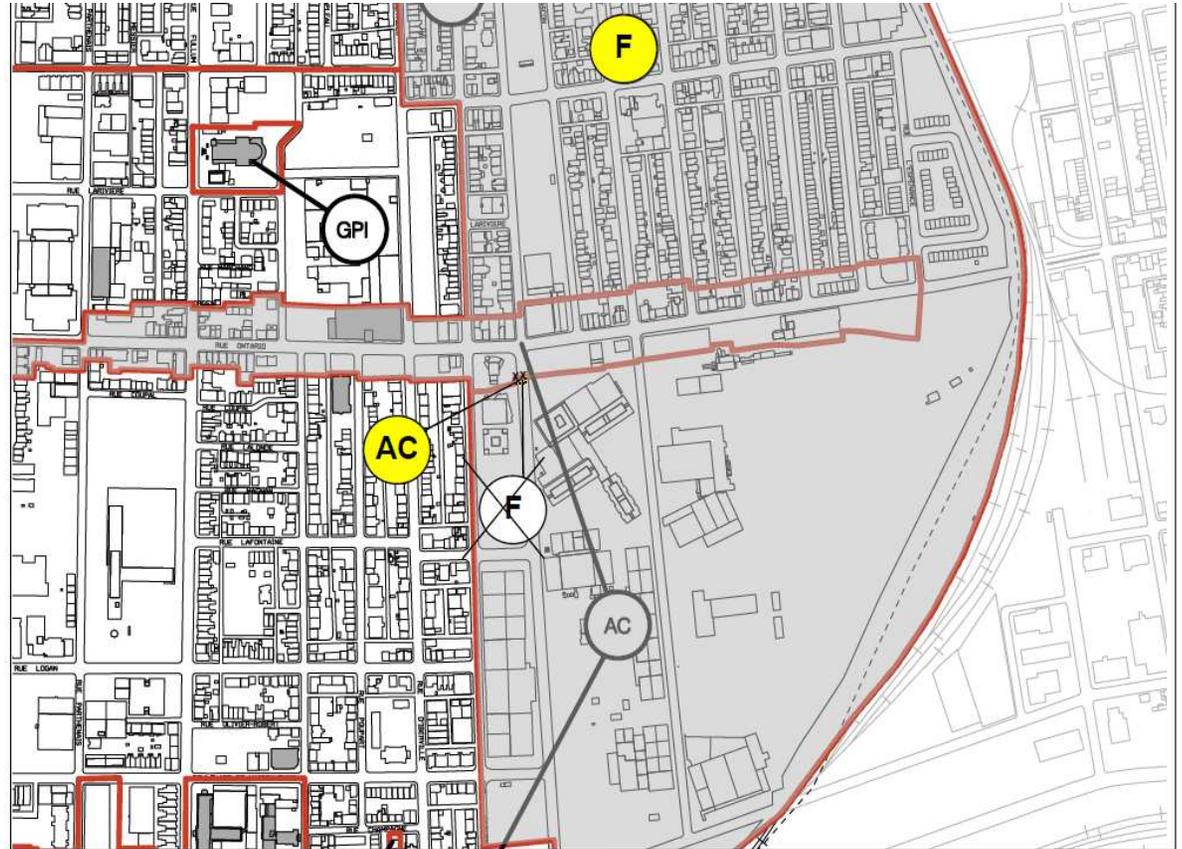
Plan des densités et implantation

- Nouvelle limite
- Nouvelle zone
- Limite retirée



# Description du projet

## Pôle Frontenac - unités de paysage et immeubles d'intérêt



Plan des unités de paysages immeubles d'intérêt

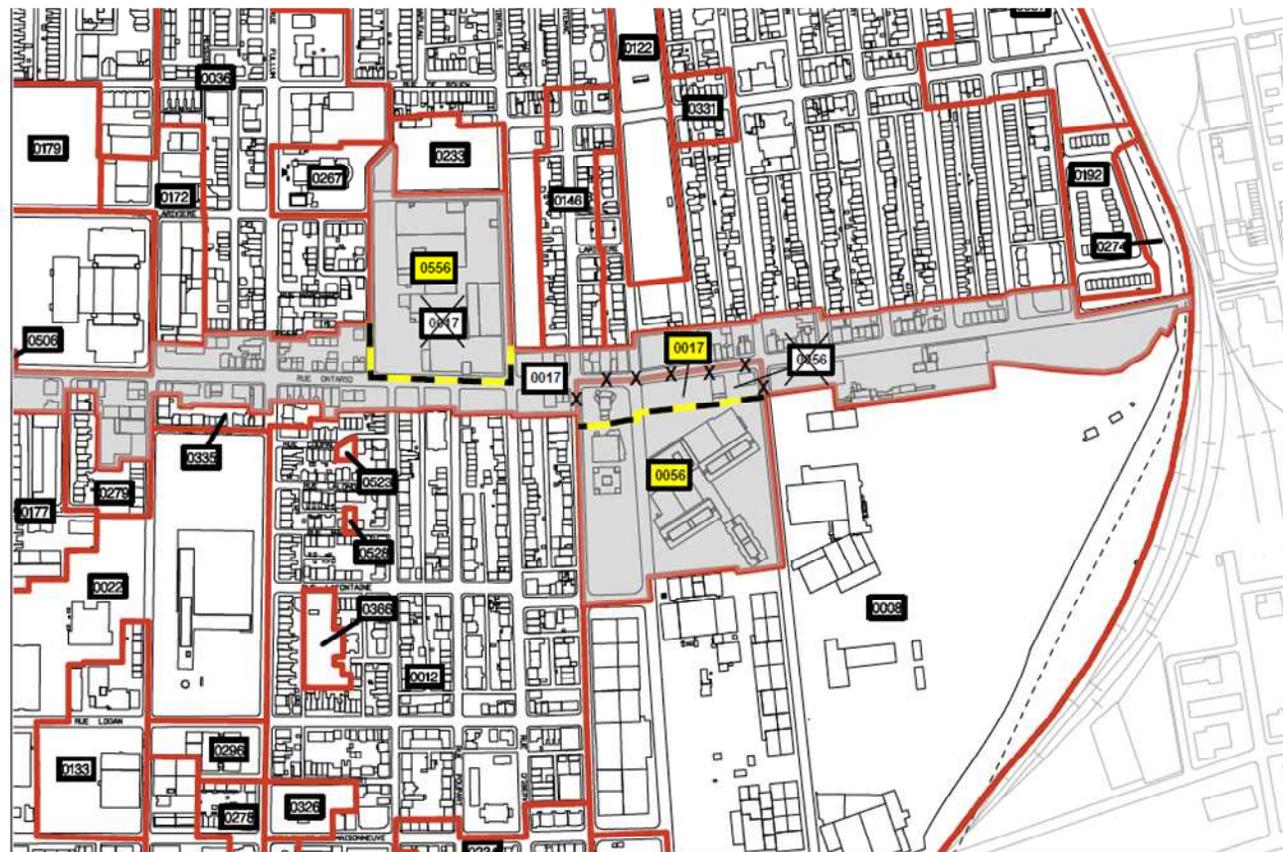
- Nouvelle limite
- X X Limite retirée
- Nouvelle zone



Dossier : 1198398008  
26 novembre 2019

# Description du projet

## Pôle Frontenac - zones



Plan des zones

-  Nouvelle limite
-  Limite retirée
-  Nouvelle zone

Dossier : 1198398008  
26 novembre 2019

## Analyse

Considérant que:

- Le PPU Sainte-Marie attribue l'affectation « secteur d'emplois » aux secteurs de l'ancienne usine Grover et la tête d'îlot de l'usine JTI-Macdonald
- Les usages commerciaux sont à privilégier compte tenu de leur contribution à la restructuration de l'économie du quartier, basée entre autres sur les activités culturelles
- Cette exclusivité accordée aux usages commerciaux agit en continuité avec la conversion déjà réalisée de bâtiments industriels en ateliers d'artistes et vise à protéger ceux-ci de possibles transformations en immeubles résidentiels
- Pour le secteur de la JTI-Macdonald, cette affectation lui permettra de préserver son rôle d'acteur économique majeur pour le quartier, dans le cas d'une fermeture éventuelle de l'usine
- Par sa portée juridique, le Règlement d'urbanisme traduit les volontés du PPU Sainte-Marie
- L'interdiction d'usages résidentiels permet aux bâtiments occupés par des ateliers d'artistes et autres activités économiques d'éviter une pression immobilière pour la conversion de ceux-ci en logements

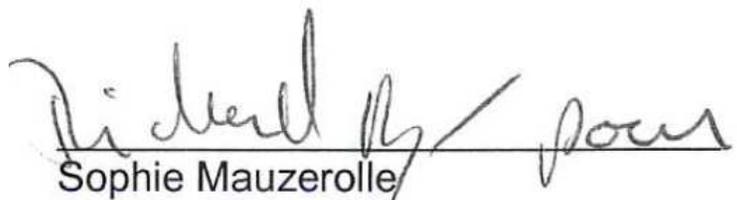
## Analyse

Considérant que:

- Les changements réglementaires proposés visent à offrir un cadre réglementaire plus homogène à la portion de la rue Ontario située dans le pôle Frontenac. Ces modifications visent également à favoriser la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Quartier –Sainte-Marie
- Le PPU – Quartier Sainte-Marie favorise une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro
- L'aire de stationnement de la Place Frontenac est un espace sous-utilisé aux abords de la station de métro Frontenac et déroge au règlement d'urbanisme
- L'aire de stationnement crée une coupure dans la trame bâtie de la rue Ontario Est
- La modification réglementaire vise à optimiser l'utilisation du sol du secteur grâce à la reconnexion de la trame urbaine « traditionnelle » du secteur
- La proposition de modification est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et du document complémentaire du Schéma d'aménagement.

## Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

**Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.**

  
Sophie Mauzerolle  
Présidente

  
Billy Chérubin  
Secrétaire

## Conseil d'arrondissement (CA)

---

### Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du mardi 10 décembre 2019

Résolution: CA19 240584

---

**Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) afin d'interdire les usages résidentiels dans les secteurs de la rue Parthenais et de la JTI-Macdonald, ainsi qu'augmenter la hauteur minimale aux abords du métro Frontenac en plus d'assurer une implantation en contiguïté sur la rue Ontario – 1<sup>er</sup> projet de règlement**

Attendu que, à cette même séance, un avis de motion de l'adoption du règlement ci-dessous a été donné et qu'une copie à été déposée;

Attendu qu'une copie du règlement et du dossier décisionnel ont été distribués aux membres du conseil plus de 72 heures avant la séance;

Attendu que l'objet et la portée de ce règlement sont détaillés au règlement et au dossier décisionnel :

Il est proposé par **Anne-Marie Sigouin**

appuyé par **Cathy Wong**

D'adopter un premier projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire les usages résidentiels dans les secteurs de la rue Parthenais et de la JTI-Macdonald, ainsi qu'augmenter la hauteur minimale aux abords du métro Frontenac en plus d'assurer une implantation en contiguïté sur la rue Ontario.

Adoptée à l'unanimité.

40.23.1  
CA-24-282.120  
1198398008

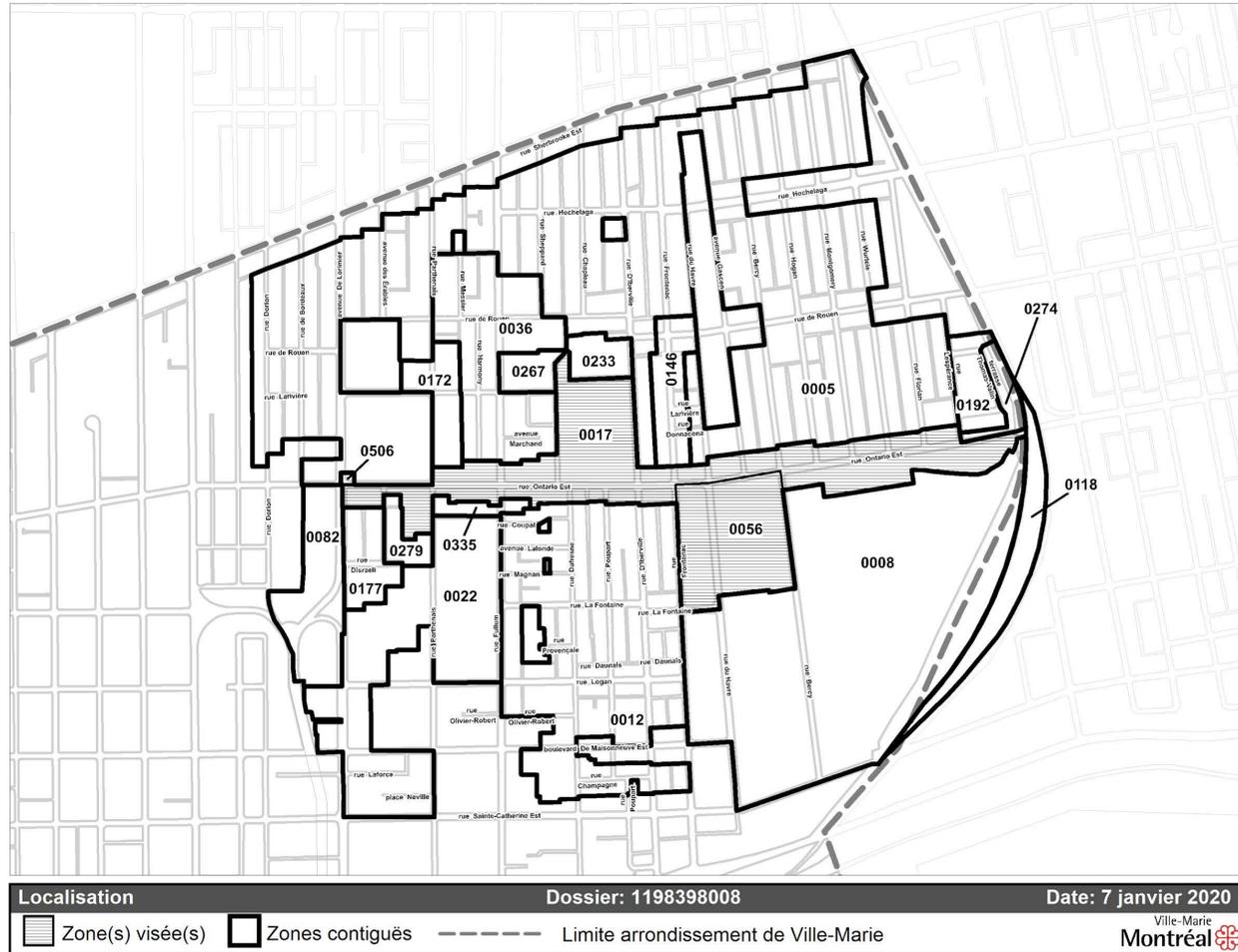
Domenico ZAMBITO

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 décembre 2019

# Zones visées / Zones contiguës



## Proposition de modification du projet de règlement

Règlement 01-282 (actuel)	Projet de règlement	Proposition du requérant:
Nombre d'étage: • Min: 1 • Max: 4	Nombre d'étage: • Min: 3 • Max: 3	Nombre d'étage: • Min: 3 • Max: 4
Densité: • Max: 4,0	Densité: •Max: 3,0	Densité: •Max: 4,0
Mode d'implantation: • RI (règle d'insertion)	Mode d'implantation: • Contigu	Mode d'implantation: • Contigu
Usages: • M.4B	Usages: • M.7C	Usages: • M.7C



**Merci**