

**Modification au règlement de zonage
Ilot Gouin – Bruxelles / Rome (R.R. 1562.035)**



RENCONTRE D'INFORMATION

4 mai 2017

Montréal-Nord
Montréal 

4 mai 2017

Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

PLAN DE LA PRÉSENTATION

- Présentation du site
- Mise en contexte
- Analyse urbaine
- Potentiel de développement
 - Zonage actuelle
 - Scénario de développement
- Processus et procédure d'approbation réglementaire
 - Calendrier d'adoption
 - Processus référendaire
- Cheminement d'un projet
- Période d'échange et de questions

PRÉSENTATION DU SITE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

LOCALISATION

Le site qui fait l'objet du projet de règlement se situe à la tête de l'îlot situé sur le boulevard Gouin entre les rues de Rome et de Bruxelles.

Cette modification s'inscrit dans la réalisation d'un projet de reconversion d'un ancien concessionnaire automobile.



HISTORIQUE

1922 – Construction d'une maison résidentielle de 2 étages

1931 – Construction d'un poste d'essence

1944 – Agrandissement de la station-service existante

1946, 1948 et 1956 – Agrandissement du garage pour de la mécanique

Années 1980 – L'usage commercial aurait cessé depuis les années 80, l'année exacte est inconnue, l'usage résidentiel a perduré.

2008 – Intervention de la Ville pour bâtiment délabré.

2009 – Demande d'information zonage, aucun projet n'aurait été déposé.

HISTORIQUE

2010 – Plainte pour terrain malpropre, intervention de la Ville.

2013 – Stationnement temporaire pour les employés de l'hôpital Marie-Clarac.

2015 – BÂTIMENT VACANT DÉCLARÉ DANGEREUX.

2015 – Demande pour la démolition du bâtiment et l'aménagement d'un stationnement – DEMANDE REFUSÉE.

2016 – Démarche et analyse pour requalification du terrain, modification réglementaire.

SECTEUR ENVIRONNANT



PHOTO #10 (VOISIN COIN GOUIN-ROME)



PHOTO #11 (VOISIN ARRIERE, AVE. ROME)



PHOTO #12 (VOISIN EN FACE, AVE. ROME)



PHOTO #13 (VOISIN COIN GOUIN-BRUXELLES)



PHOTO #14 (VOISIN ARRIERE, AVE. BRUXELLES)



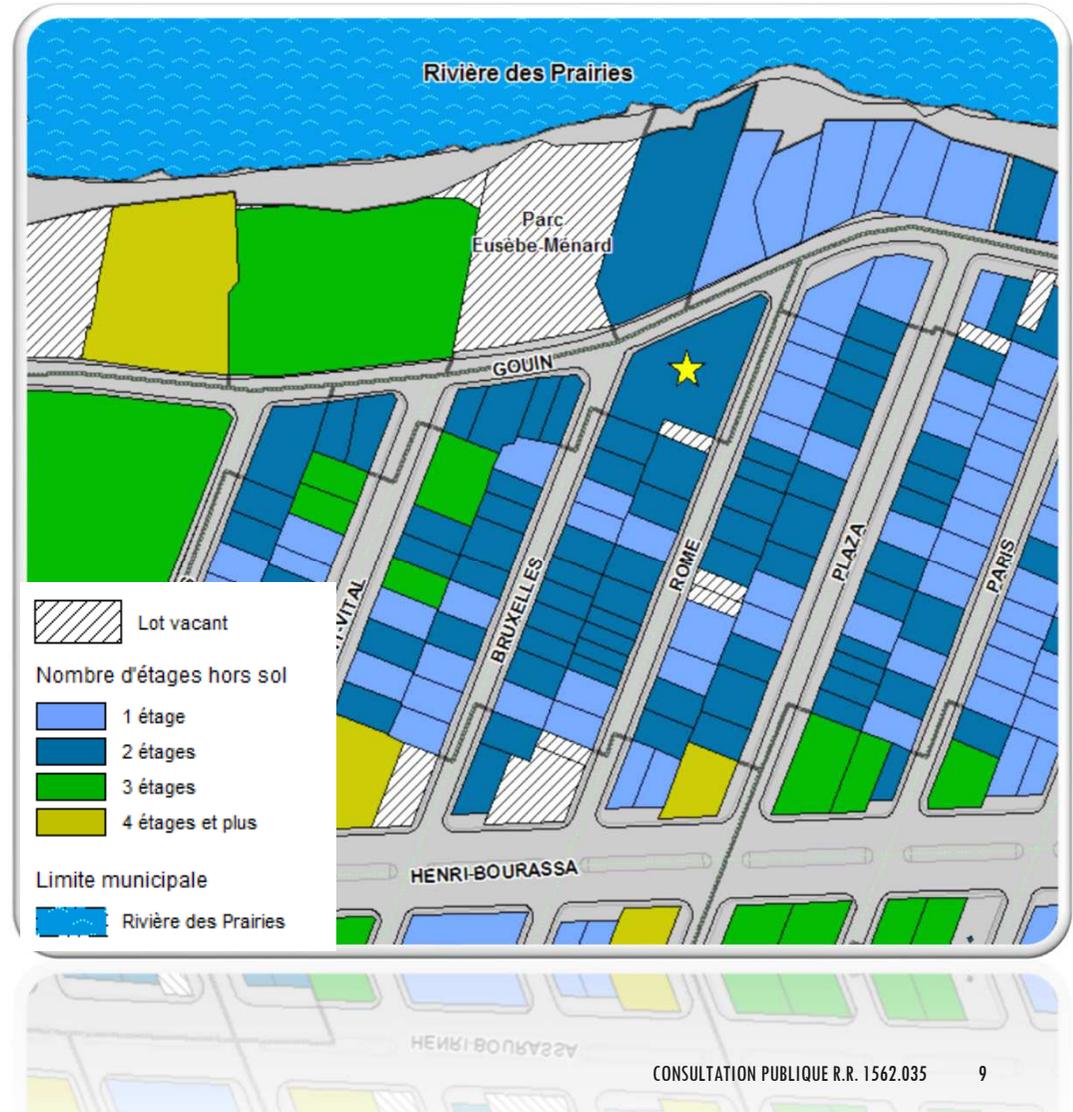
PHOTO #15 (VOISIN EN FACE, BOUL. GOUIN)

CADRE BÂTI AVOISINANT

Le secteur environnant est essentiellement composé de bâtiments résidentiels de type unifamilial et bifamilial (isolé ou jumelé) dont la hauteur varie de 1 à 2,5 étages.

Les exceptions se limitent au pôle institutionnel formé par les écoles et l'hôpital Marie-Clarac, lequel comprend des bâtiments d'une hauteur moyenne de 3 étages.

Les têtes d'îlot situées en bordure du boulevard Henri-Bourassa forment également un secteur plus dense, avec des bâtiments de type multifamilial dont la hauteur varie de 3 à 5 étages.



BÂTIMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À PROXIMITÉ

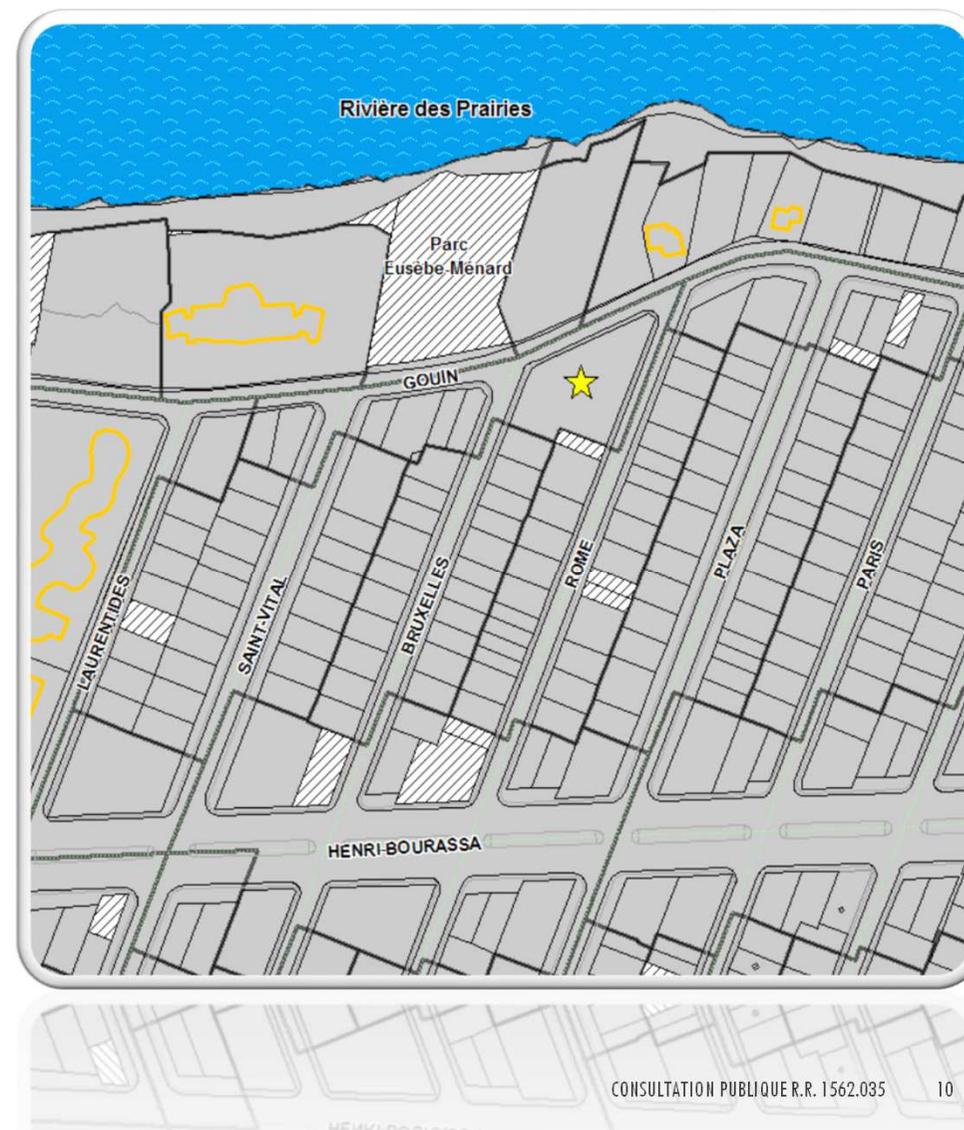
Les bâtiments suivants sont identifiés comme bâtiment d'intérêt patrimonial au Plan d'urbanisme :

3745, boulevard Gouin Est (Maison Racicot)

3785, boulevard Gouin Est

3530, boulevard Gouin Est (Hôpital Marie-Clarac)

3641, boulevard Gouin Est (École Marie-Clarac)



MISE EN CONTEXTE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

OBJECTIFS QUI ÉTAIENT POURSUIVIS PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT

Le projet réglementaire visait à:

Replanifier cette portion du boulevard afin que celle-ci s'intègre au milieu environnant résidentiel.

Réhabiliter le terrain de l'ancien garage.

Créer une nouvelle zone avec des nouveaux paramètres réglementaires afin d'offrir une densité suffisante compte tenu des contraintes du site.

CADRE JURIDIQUE DES RESPONSABILITÉS

Pouvoir découlant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec (LAU)

Dans l'intérêt public, il appartient à la municipalité (conseil arrondissement) de diviser son territoire en zones. Ceci permet de:

- Déterminer la vocation afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments;
- De même que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

CADRE JURIDIQUE DES RESPONSABILITÉS

Utilité

Le zonage constitue un des principaux moyens utilisés pour:

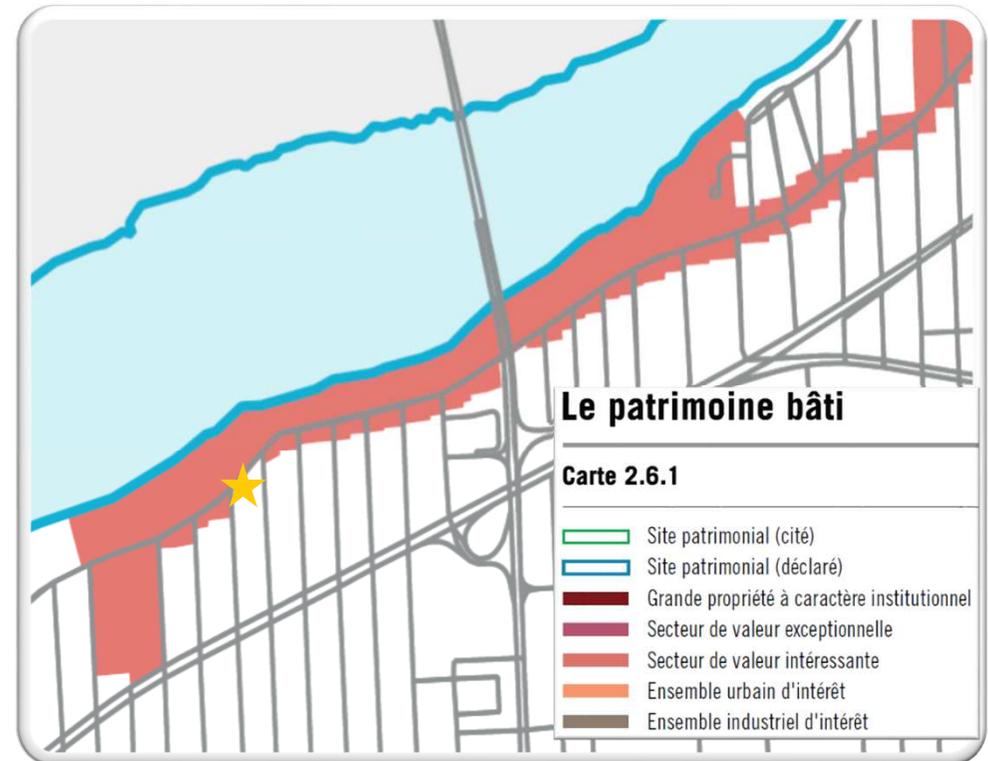
- Développer le territoire de façon ordonnée;
- Tenir compte des caractéristiques physiques du territoire;
- Minimiser les inconvénients de voisinage (ceci est réalisable en protégeant les citoyens des nuisances ou des usages jugés incompatibles dans un voisinage immédiat);
- Contrôler, entre autres, la qualité des bâtiments, des enseignes et de l'aménagement paysager.

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR PLAN D'URBANISME

Le site est identifié sous l'affectation résidentielle et fait partie du secteur 15-01, lequel prévoit:

- un bâti de un à trois étages hors-sol;
- un taux d'implantation au sol moyen.

Sans toutefois en faire partie, le site est bordé par un secteur patrimonial.



RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

ZONAGE

Paramètre	Zone R5-53
Usages autorisés	Unifamilial, bifamilial et trifamilial, avec possibilité de logement au sous-sol
Structure	Isolée ou jumelée
Nombre d'étages	2 (minimum et maximum)
Superficie d'implantation min.	art. 119 (en fonction du type de bâtiment)
Largeur min.	art. 117 (en fonction du type de bâtiment)
Profondeur min.	art. 118 (en fonction du type de bâtiment)
Marge avant principale	4,5 m
Marge avant secondaire	2,25 m ou art. 137.1; 137.2
Marge latérale	1,98 m
Marge arrière min.	4,5 m
Cour arrière min.	25%
COS	Min. 0,40, max. 1,70
Taux d'implantation	Min. 20%, max. 85%

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

ZONAGE

Une analyse de l'historique réglementaire nous a permis de constater que les usages et les normes permis sur ce terrain n'ont pas ou ont très peu été modifiées depuis l'entrée en vigueur du règlement de zonage 1562 en 1992.

Antérieurement, le règlement 535 en vigueur de 1963 à 1992 permettait les usages commerciaux.

Le site se retrouve donc en droits acquis (implantation) depuis 1992.

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

PLAN D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Le règlement sur les PIIA prévoit des objectifs et critères particuliers constituant la base d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis.

Un éventuel projet de requalification devra satisfaire aux objectifs et critères des

- chapitre 3 relatif au parcours Gouin
- chapitre 9 relatif à l'insertion de nouveaux bâtiments résidentiels)

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

PLAN D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Le chapitre 3 comprend notamment des critères relatifs à :

- l'insertion harmonieuse dans le cadre bâti et le paysage environnant;
- la préservation des perspectives visuelles et des caractéristiques du milieu;
- la qualité architecturale et esthétique des projets;
- l'atténuation des irrégularités du secteur;
- la présence de plantation et de verdure et la coupe d'arbres;
- l'impact visuel des aires de stationnement;
- la volumétrie et l'intégration des bâtiments accessoires.

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

PLAN D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Le chapitre 9 comprend des critères relatifs à :

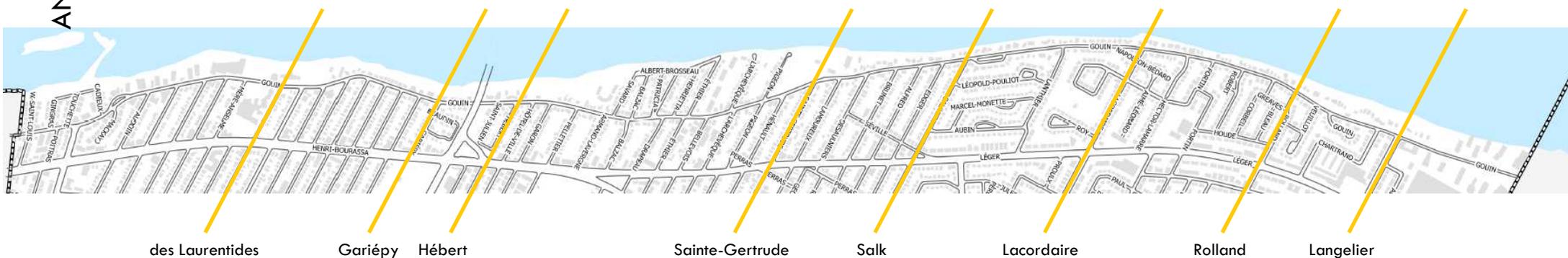
- la typologie;
- la structure et à l'implantation des bâtiments;
- l'architecture;
- l'aire de stationnement;
- l'aménagement paysager.

ANALYSE URBAINE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

AIRES DE PAYSAGES DU PARCOURS GOUIN



- 9 aires de paysage sur le boulevard Gouin.
- Caractéristiques communes au niveau de l'implantation et de la trame originelle de terre.

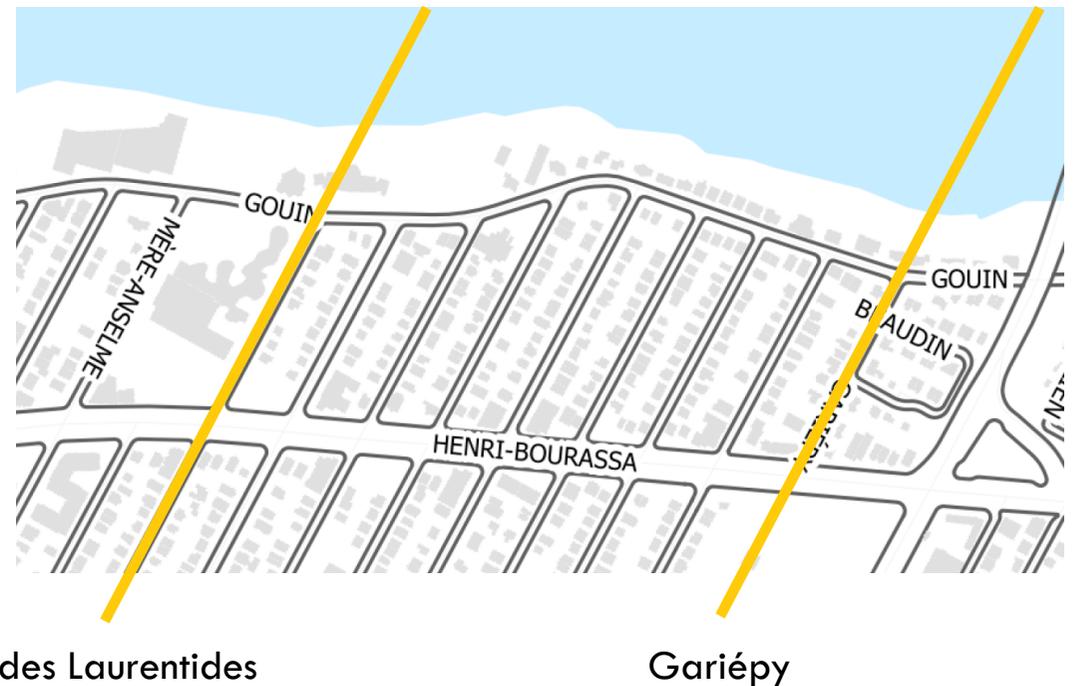
AIRE DE PAYSAGE SAINT-VITAL-EST

Données descriptives

- Partie du secteur qui correspond à la paroisse Saint-Vital (1925).
Une des deux parties qui constituaient les pôles de développement de part et d'autre du boulevard Pie-IX.

La topographie

- Topographie relativement plane constituée de deux plateaux.



AIRE DE PAYSAGE SAINT-VITAL-EST

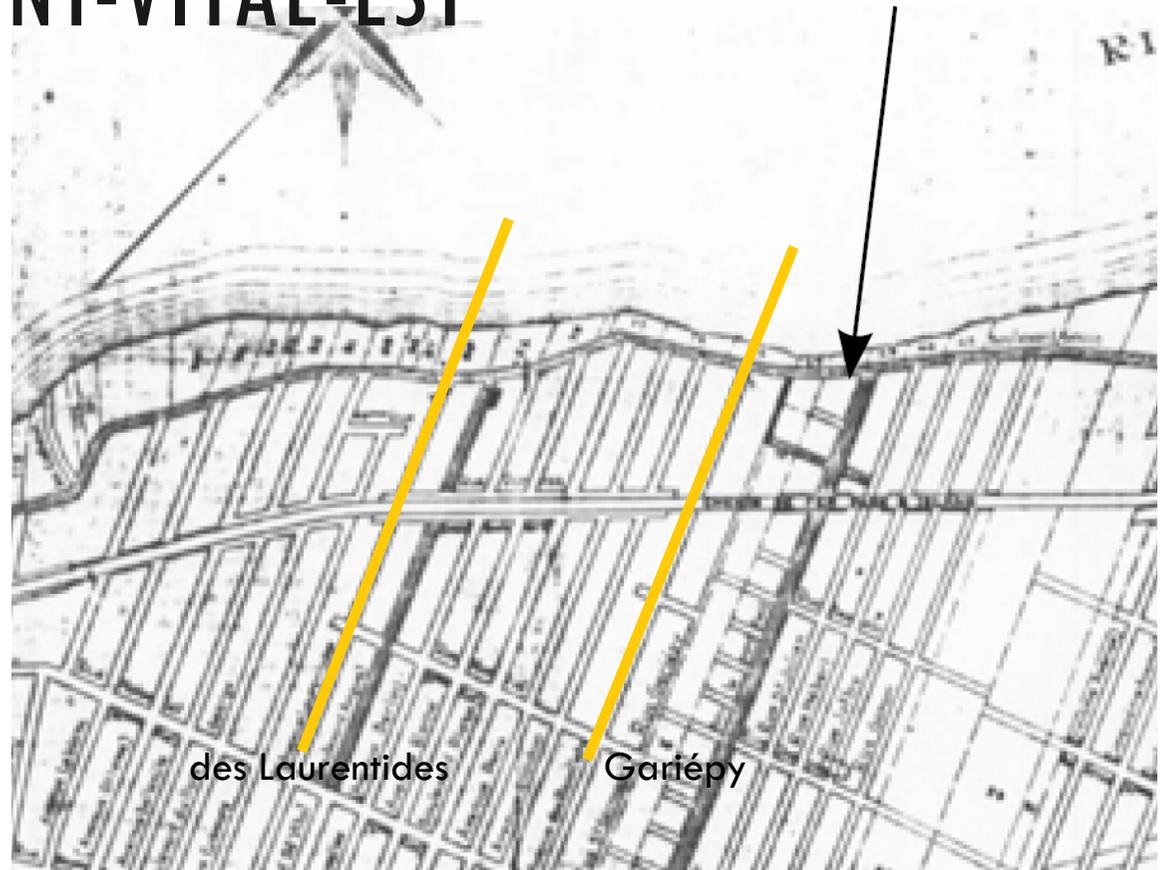
Données descriptives

Le réseau artériel

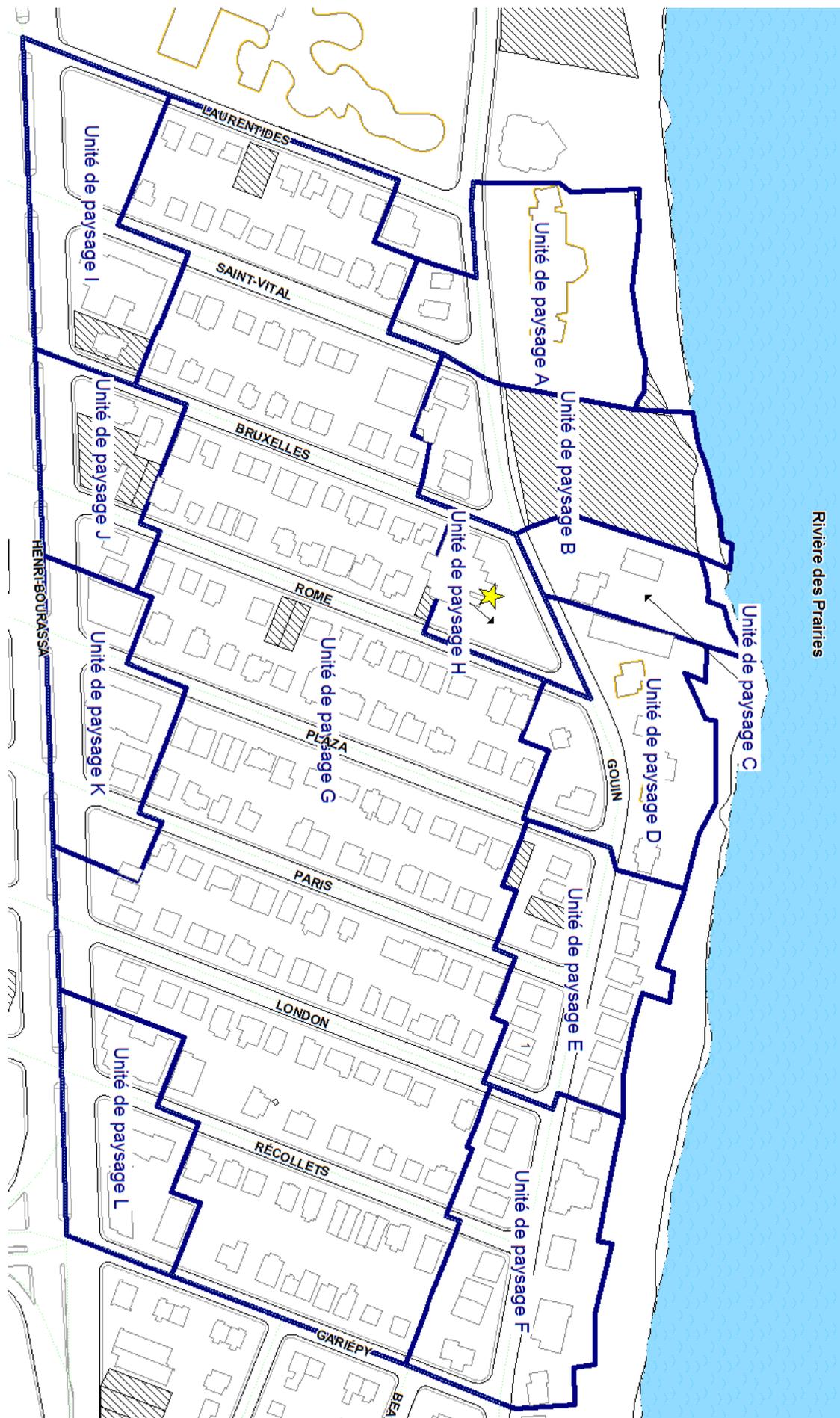
- Trame de rues orthogonale.
- Le système de rues est en relation directe avec l'organisation territoriale originelle.
- Les voies orientées nord-sud suivent l'ancienne division des terres agricoles.

Les fonctions dominantes

La fonction résidentielle domine l'aire de paysage Saint-Vital Est



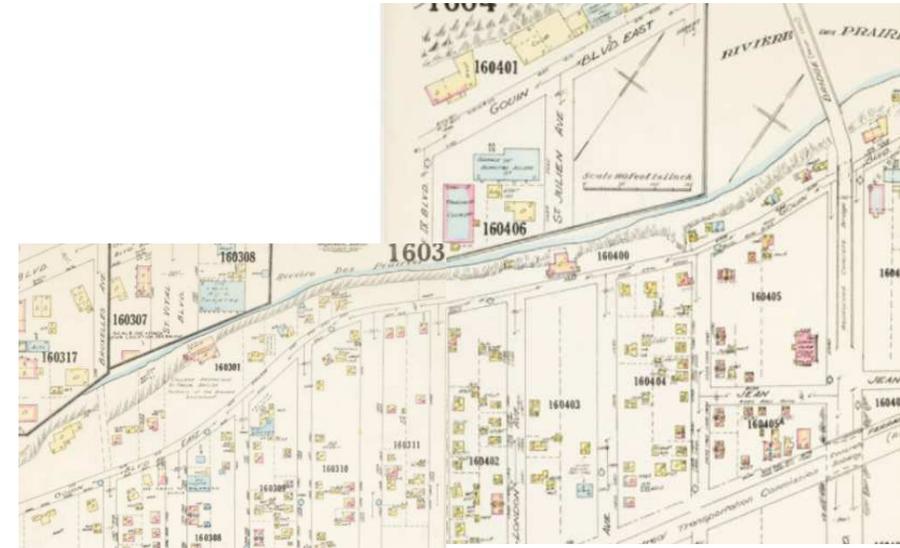
ANALYSE URBAINE: LES UNITÉS DE PAYSAGE



UNITÉ DE PAYSAGE G

Contexte de développement

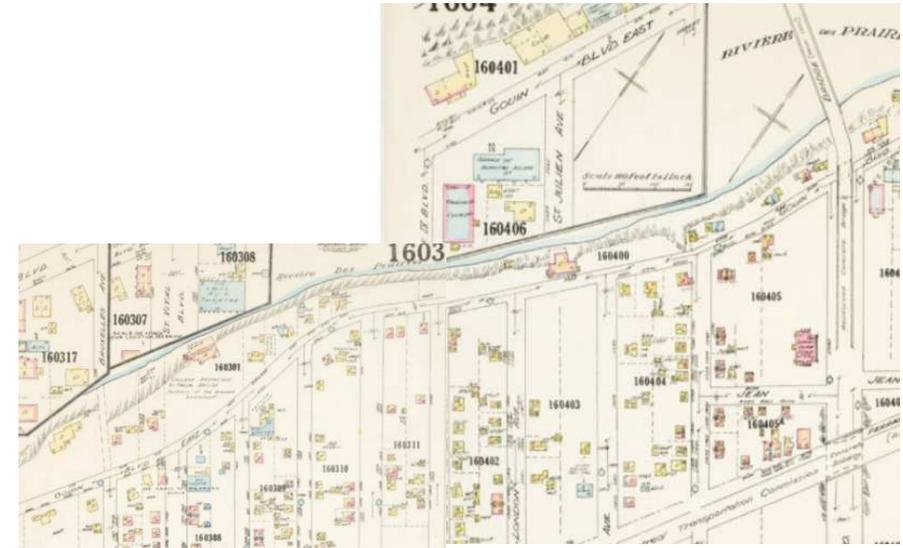
- En 1907, le territoire de Montréal-Nord compte surtout des **terres agricoles**.
- Les maisons et leurs dépendances sont situées de part et d'autre du boulevard Gouin.
- Seules quelques terres sont subdivisées en prévision d'un **lotissement plus dense**.
- Le développement de cette zone se concentre dans la **première moitié** du XXe siècle.



UNITÉ DE PAYSAGE G

Tissus urbain

- Les bâtiments sont orientés vers les rues **transversales**.
- Les parcelles de cette unité sont issues d'un processus de **subdivisions progressives**.
- La forme et la taille des parcelles sont **uniformes**.
- La parcelle type a une superficie de 371 m^2



1947-48-49

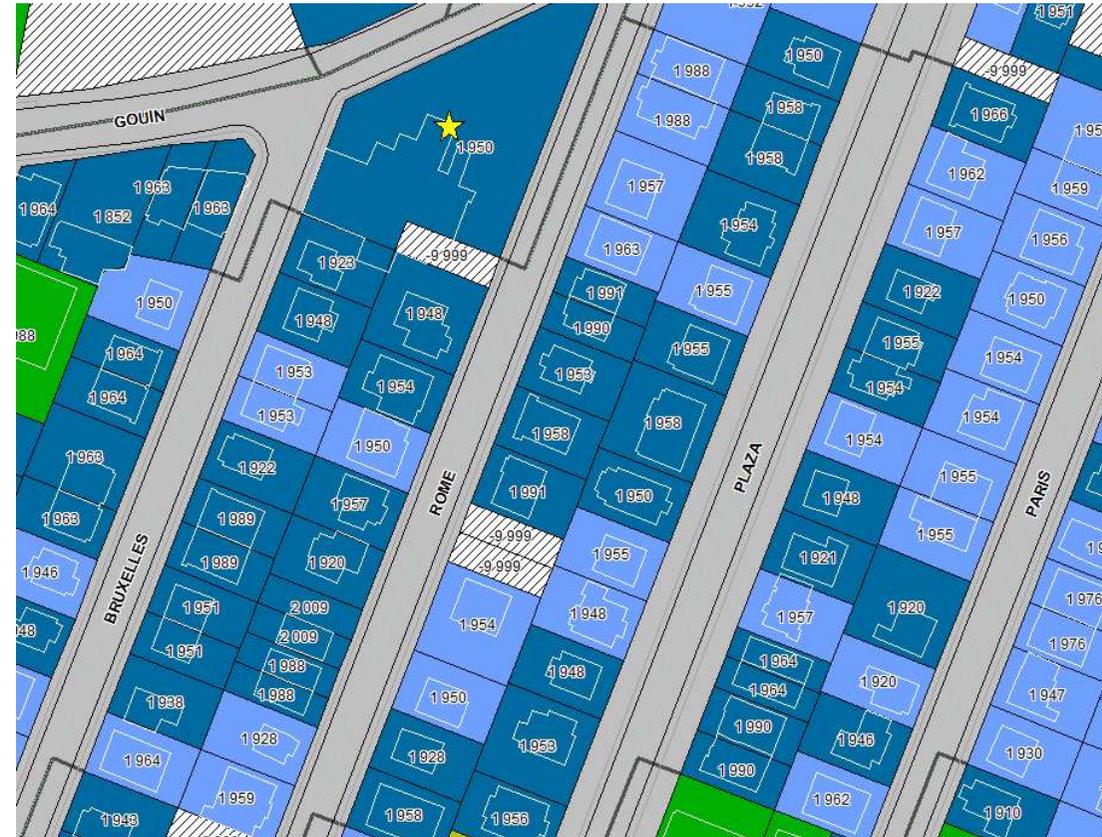
UNITÉ DE PAYSAGE G

Le mode d'implantation du bâti

- Marge de recul avant: 2 m à 5 m
- Alignement des façades: régulier
- Marges latérales: variables

Les aménagements extérieurs

- Des plantations et parfois des arbres matures.
- Le bâtiment type présente une partie gazonnée et une partie asphaltée (stationnement).



UNITÉ DE PAYSAGE G

Le type architectural

- Dominant: résidentiel unifamilial
- Minoritaire: duplex, triplex et multiplex
- Toit: plat 2 ou 4 versants
- Les caractéristiques architecturales diffèrent largement d'un bâtiment à un autre.



UNITÉ DE PAYSAGE G

Volumétrie

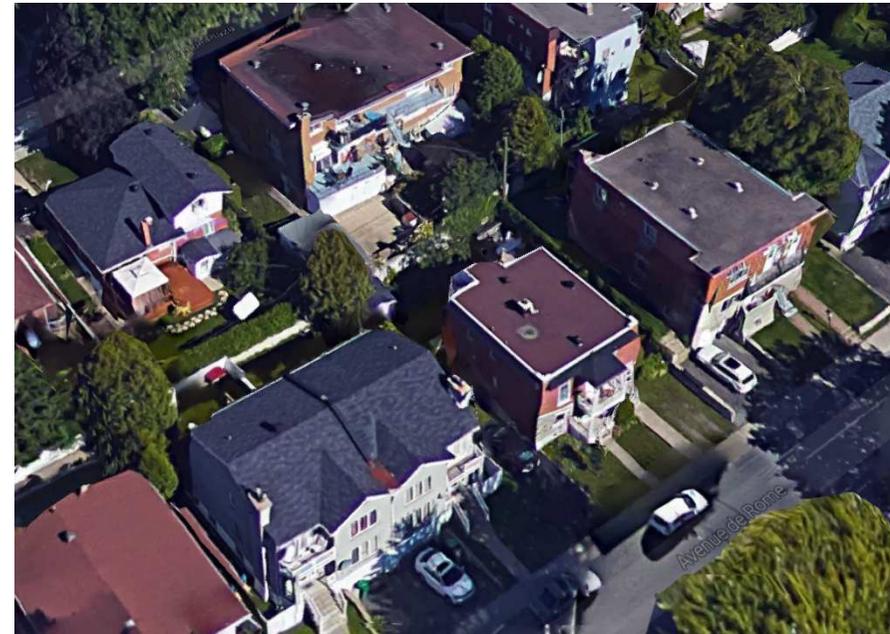
- Il n'y a pas de volumétrie typique dans cette unité de paysage.

Matériaux

- Il n'y a pas un matériaux typique dans cette unité de paysage.

Le traitement des façades

- Il n'y a pas de traitement des façades typique à cette unité de paysage.



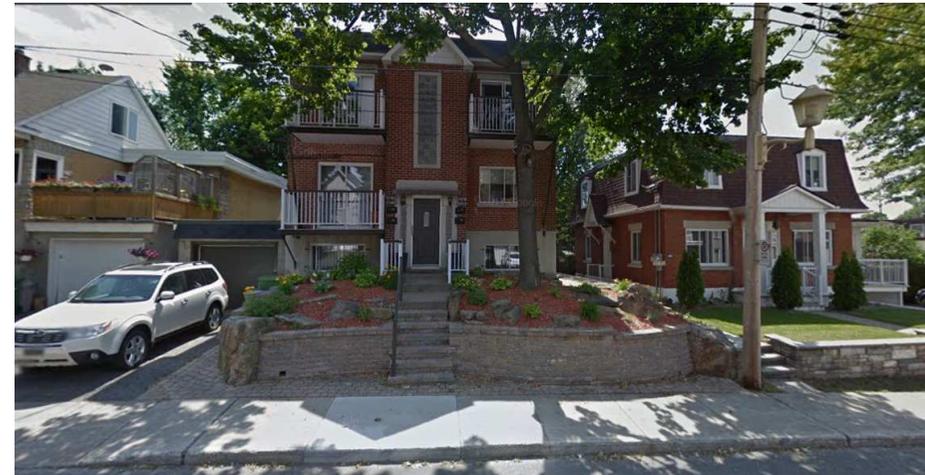
UNITÉ DE PAYSAGE G

Les ouvertures

- Il n'y a pas de d'ouvertures typiques à cette unité de paysage.

Principaux éléments à retenir

- Principalement occupée par des bâtiments unifamiliaux.
- Caractéristiques volumétriques variées.
- Le paysage urbain qui en résulte est donc hétérogène.



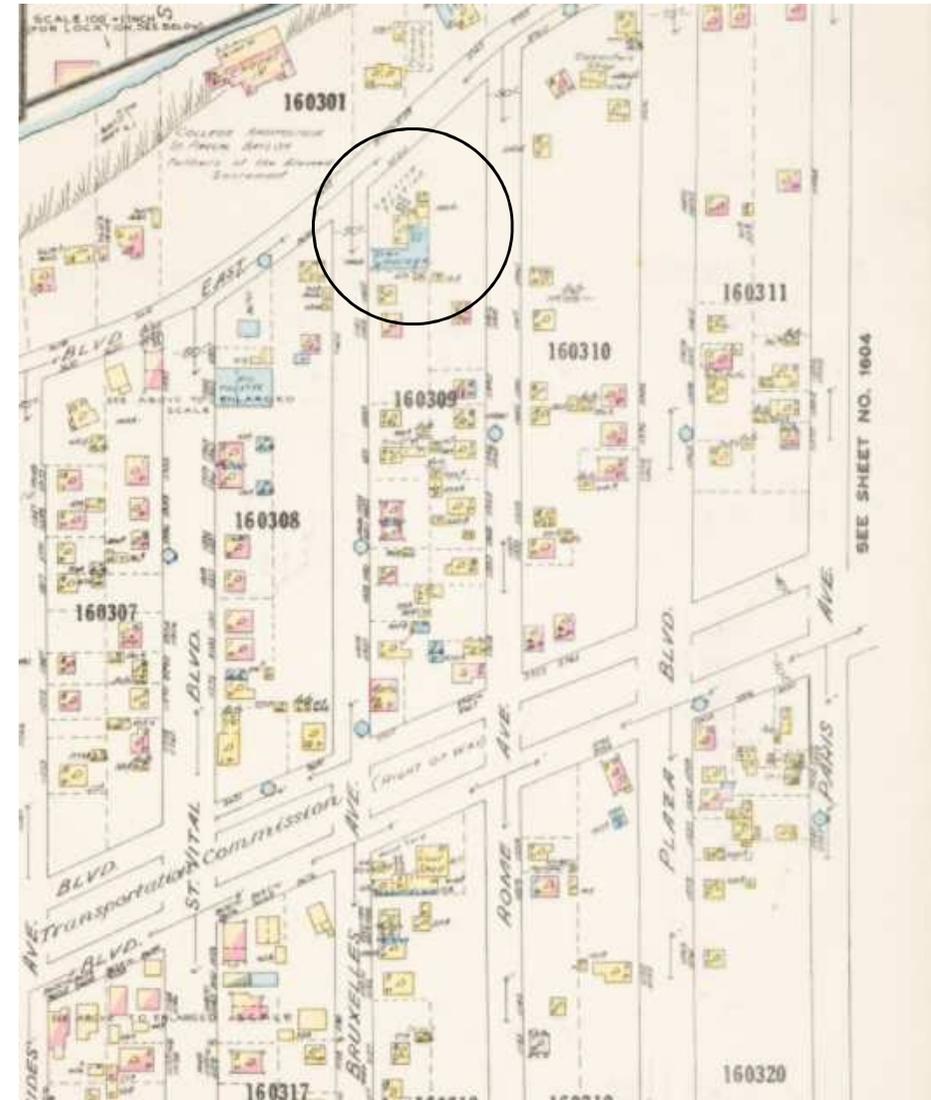
UNITÉ DE PAYSAGE H

Unité de paysage H

Contexte de développement

- Durant la première partie du XXe siècle, le développement résidentiel se fait d'abord le long des **routes principales**
- Des **commerces** s'y installent aussi, éparpillés le long de ces axes.
- Après avoir été occupée par une maison résidentielle de 2 étages (1922)
- Bâtiment a été occupé par un **poste d'essence** dès 1931.
- L'activité a cessé depuis les années 1980.
- Depuis, aucun entretien n'eu été effectué.

4 mai 2017



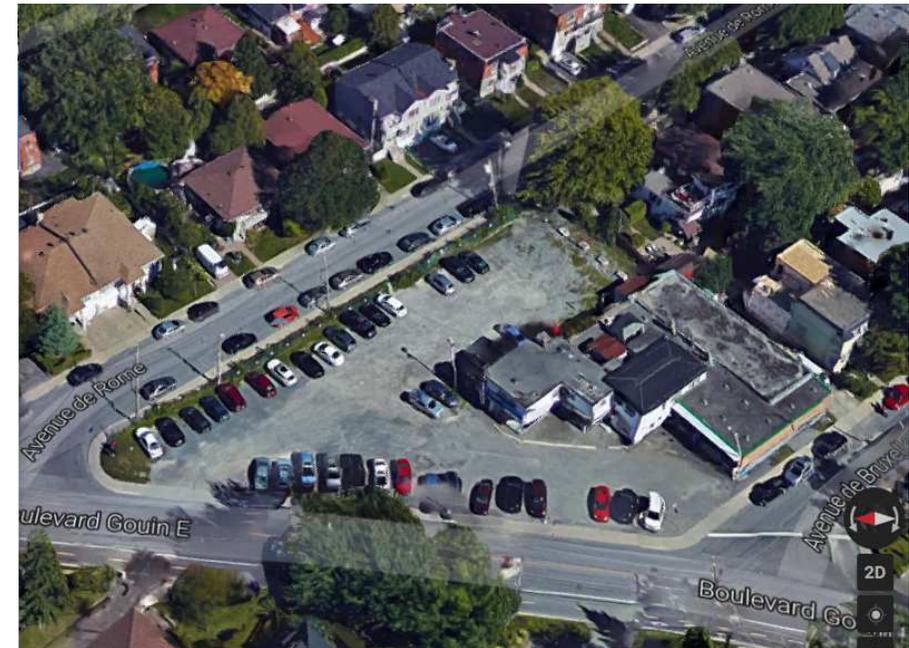
UNITÉ DE PAYSAGE H

Tissus urbain

- Le tissu urbain de cette unité de paysage est composée d'une tête d'îlot à 3 faces.
- La forme de la parcelle est irrégulière et elle a une superficie de 2475 m².

Le mode d'implantation du bâti

- Marge de recul avant : 12 mètres.
- Alignement des façades : irrégulier.
- Marges latérales : 0 à 11 mètres.



UNITÉ DE PAYSAGE H

Les aménagements extérieurs

- Seul un revêtement d'asphalte.
- Aucune plantation.



UNITÉ DE PAYSAGE H

Unité de paysage H

Le type architectural

- Dominant: mixte résidentiel commercial.
- Toit: plat et une section à 4 versants.
- Le plan du bâtiment n'épouse pas la forme de la parcelle.
- Il présente une façade brisée avec plusieurs ouvertures de différentes formes.
- Le bâtiment se prolonge jusqu'à la limite ouest de la parcelle.
- Les matériaux sont principalement en clin de bois et brique.



POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Le site à l'étude se situe dans un point de flexion du boulevard Gouin, ce qui en fait, autant depuis l'est que l'ouest, un point focal et un site qui peut revêtir une grande importance dans la création d'un tissu morphologique renouvelé dans le secteur.

PRINCIPAUX ENJEUX

La requalification du secteur nécessite le développement d'un projet équilibré permettant de concilier à la fois une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant et la prise en compte des coûts relatifs à ces objectifs.

- Intégration urbaine et architecturale
- Impact visuel
- Stationnement
- Viabilité

PRINCIPAUX ENJEUX

- **Intégration urbaine et architecturale**
- Impact visuel
- Stationnement
- Viabilité

Une éventuelle modification aux paramètres du zonage n'écarte pas l'obligation de répondre aux **objectifs et critères** établis au règlement sur les PIIA.

Compte tenu de la particularité du boulevard Gouin, des critères spécifiques à l'égard du respect des caractéristiques patrimoniales s'appliquent.

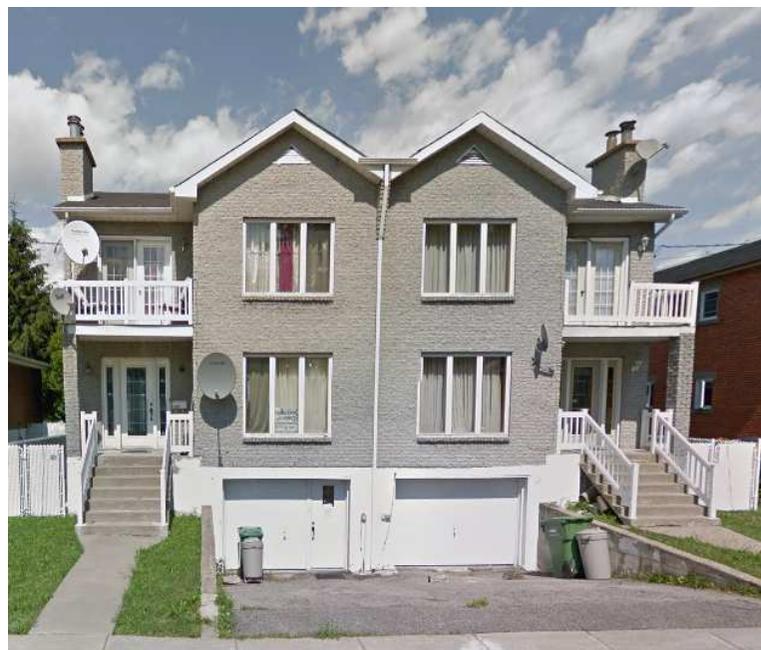
PRINCIPAUX ENJEUX

- Intégration urbaine et architecturale
- **Impact visuel**
- Stationnement
- Viabilité

Le milieu environnant majoritairement composé de bâtiments de un ou deux étages, comporte également plusieurs bâtiments de deux étages et demi dont la hauteur dépasse 7,5 mètres.

L'intégration de bâtiments pouvant aller jusqu'à trois étages n'aurait donc pas forcément d'impact majeur sur la cadre bâti, à condition de prendre soin de limiter la hauteur maximale des bâtiments.

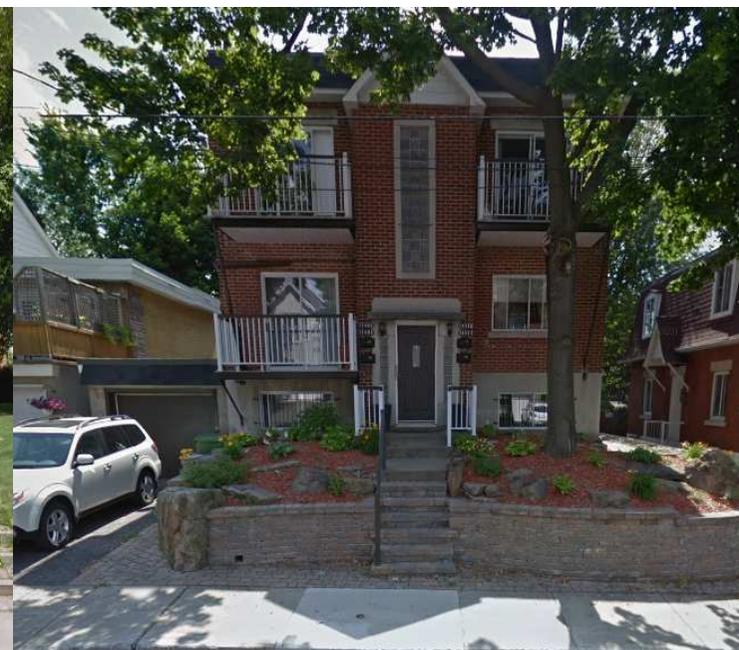
PRINCIPAUX ENJEUX



environ 7,55 m



environ 8,5 m



environ 10 m

PRINCIPAUX ENJEUX

- Intégration urbaine et architecturale
- Impact visuel
- **Stationnement**
- Viabilité

Un projet de plus grande envergure pourrait justifier l'aménagement d'un stationnement souterrain :

- Avantages en matière d'impact visuel,
- Diminuer de manière importante le nombre d'entrées charretières

La construction d'un stationnement souterrain doit être privilégiée puisqu'il permettrait :

- d'implanter plus de cases de stationnement sur le site,
- d'éviter le stationnement visible de la rue,
- de réduire substantiellement le nombre d'entrées charretières.

PRINCIPAUX ENJEUX

- Intégration urbaine et architecturale
- Impact visuel
- Stationnement
- **Viabilité**

La maximisation du nombre d'unité de logement contribuerait positivement à la viabilité d'un éventuel projet de redéveloppement:

- Justifier l'aménagement d'un stationnement souterrain
- Soutenir les coûts de décontamination du site

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

1. Selon ce que permet le zonage actuel (2 étages)
2. Immeuble multifamilial – type bloc (2 étages)
3. Multiplexes jumelés (2 ou 3 étages)
4. Multiplexes en rangée (2 ou 3 étage)

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Situation actuelle



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Situation actuelle



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Selon ce que permet le zonage actuel (2 étages)

Le zonage actuelle autorise des bâtiments de 2 étages, jusqu'à 3 logements par bâtiments

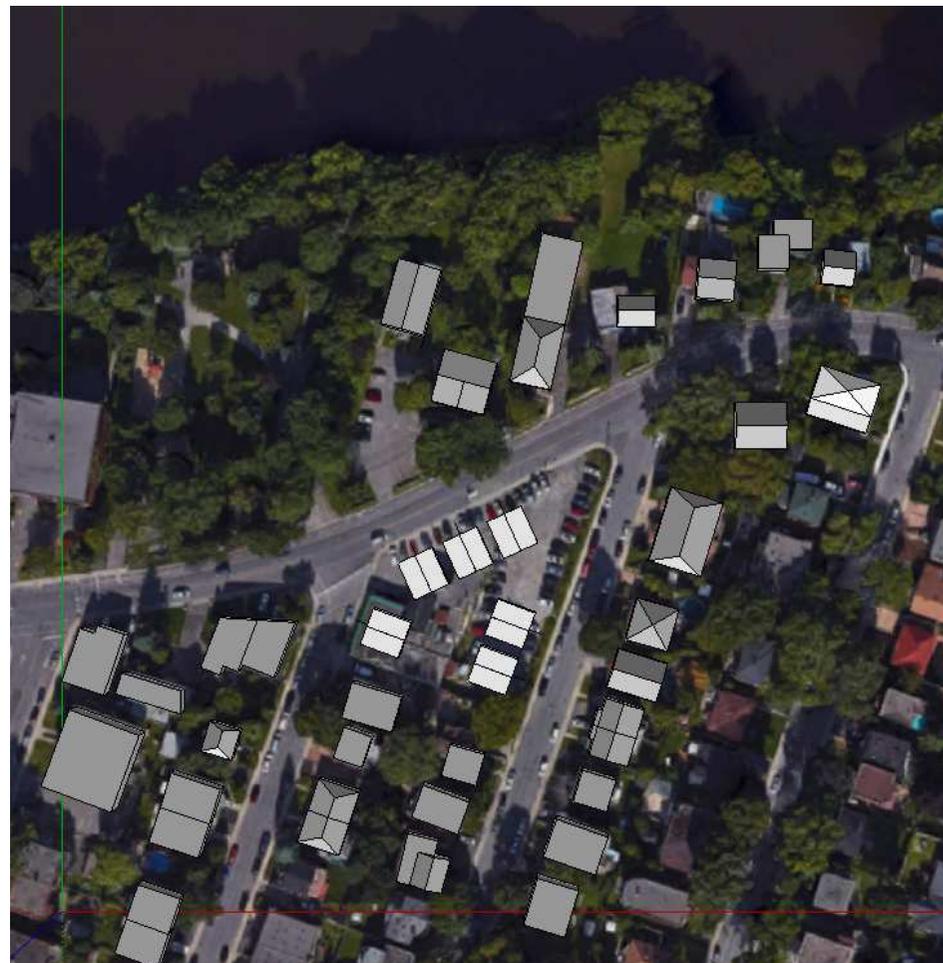
Le site permettrait de mettre 12 bâtiments (36 logements)

Une entrée charretière par bâtiment (12)

La hauteur du rez-de-chaussée pourrait être jusqu'à 1,80 m au-dessus du rez-de-chaussée.

Hauteur total du bâtiment – 7,9 m

36 unités



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Selon ce que permet le zonage actuel (2 étages)

Le zonage actuelle autorise des bâtiments de 2 étages, jusqu'à 3 logements par bâtiments

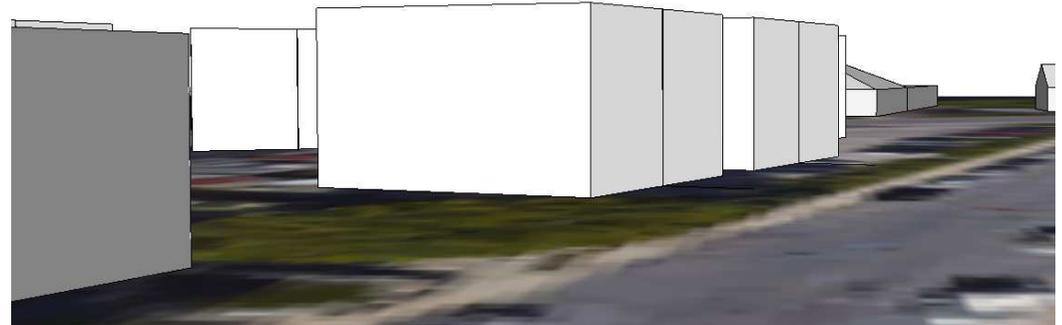
Le site permettrait de mettre 12 bâtiments (36 logements)

Une entrée charretière par bâtiment (12)

La hauteur du rez-de-chaussée pourrait être jusqu'à 1,80 m au-dessus du rez-de-chaussée.

Hauteur total du bâtiment – 7,9 m

36 unités



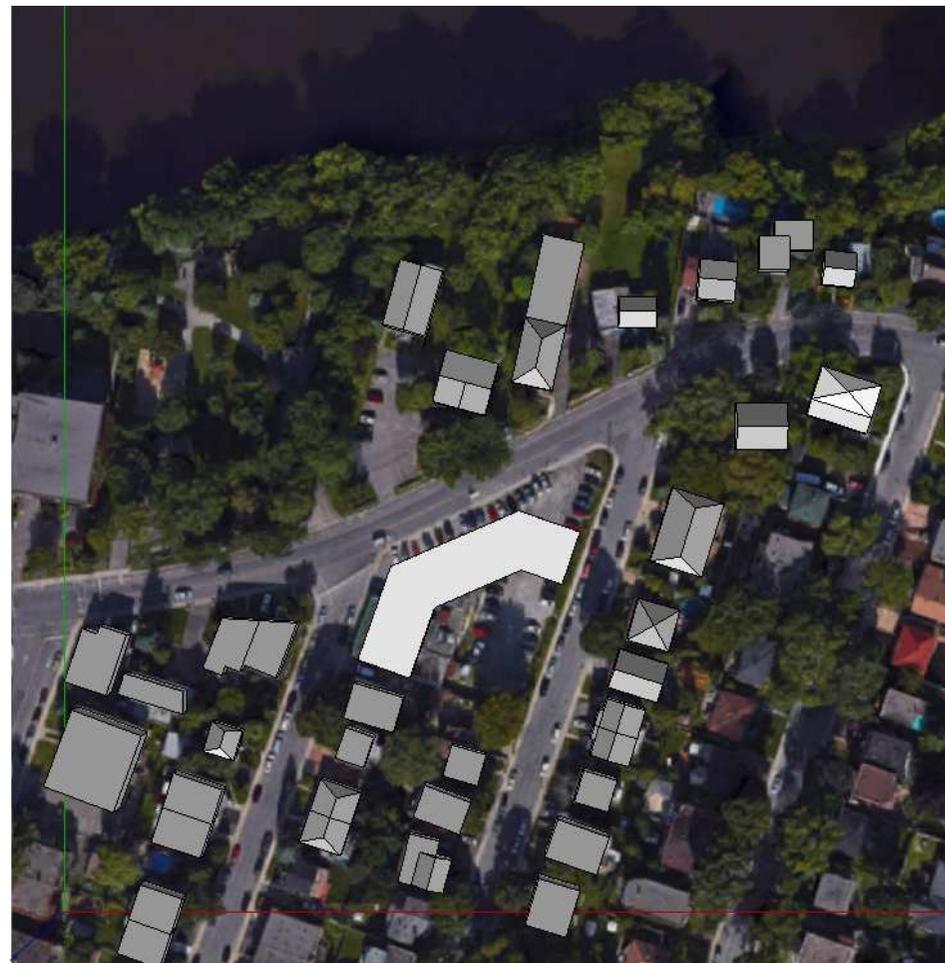
ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Immeuble multifamilial – type bloc (2 étages)

Aménagement d'un seul immeuble de 2 étages qui pourrait compter environ 24 logements, avec un stationnement souterrain, commun ou un stationnement en cours arrière.

Un seul accès au bâtiment avec corridor commun.

24 unités



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

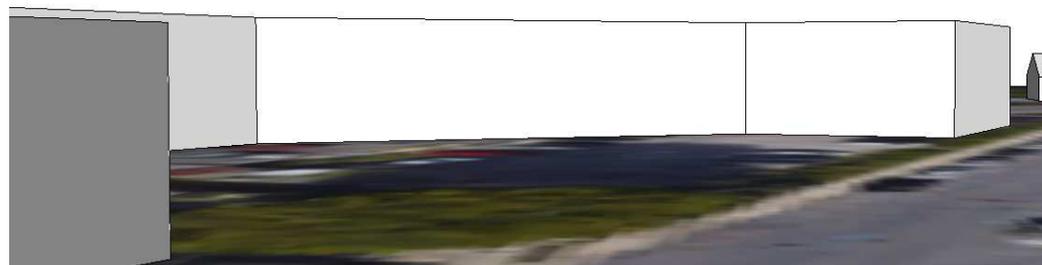
Immeuble multifamilial – type bloc (2 étages)

Aménagement d'un seul immeuble de 2 étages qui pourrait compter environ 24 logements, avec un stationnement souterrain, commun ou un stationnement en cours arrière.

Un seul accès au bâtiment avec corridor commun.

Hauteur potentiel : 7,90 m

Pas intéressant à 3 étages, coût trop important



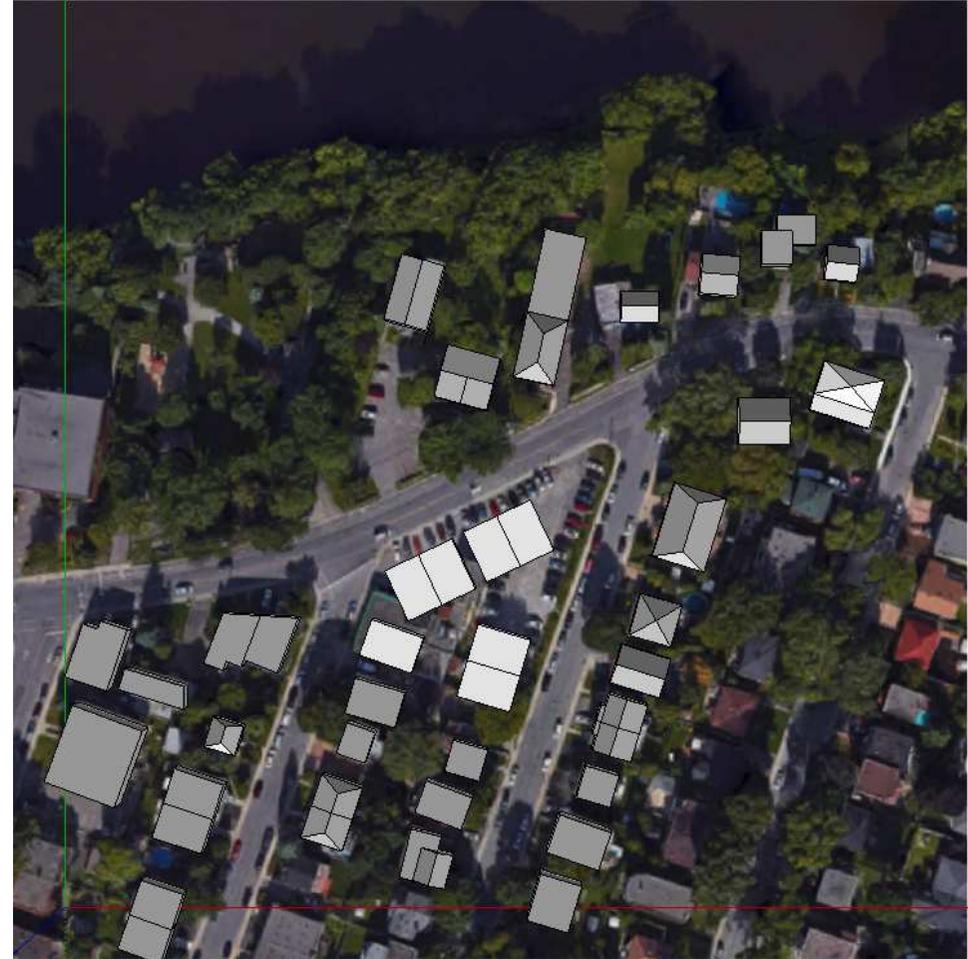
24 unités

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes jumelés (2 ou 3 étages)

Aménagement potentiel de 7 bâtiments de 4 à 6 logements avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment



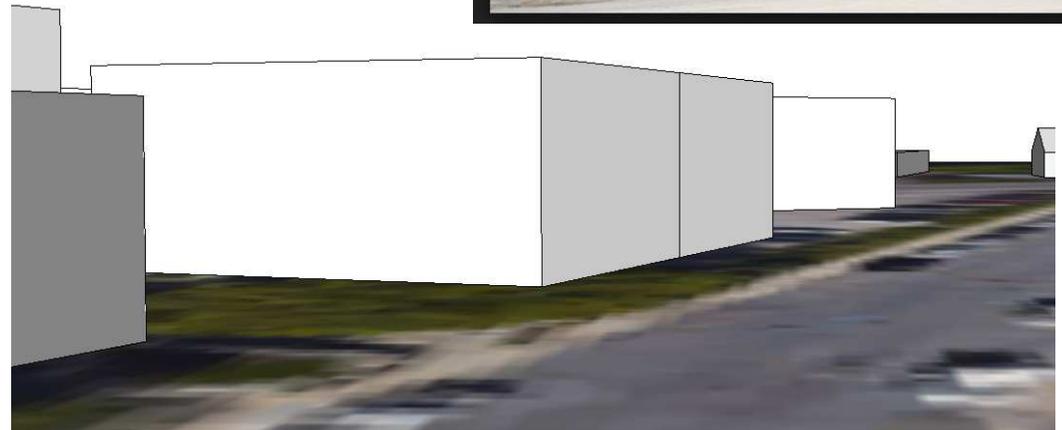
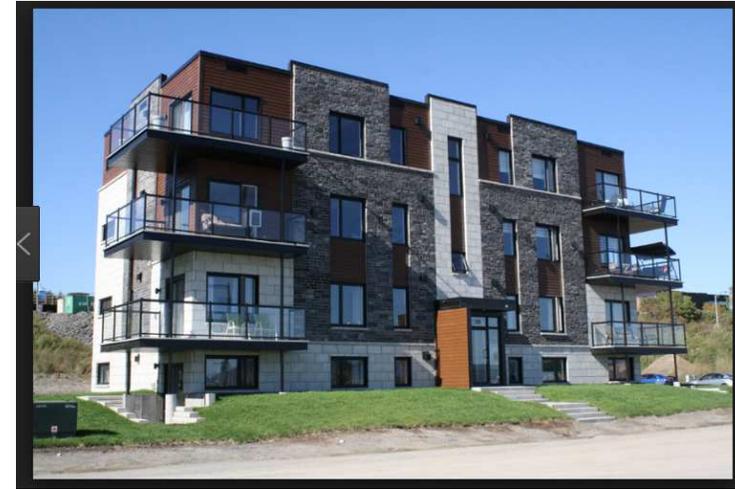
ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes jumelés (2 étages)

Aménagement potentiel de 7 bâtiments de 4 logements avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 7,90 m



28 unités

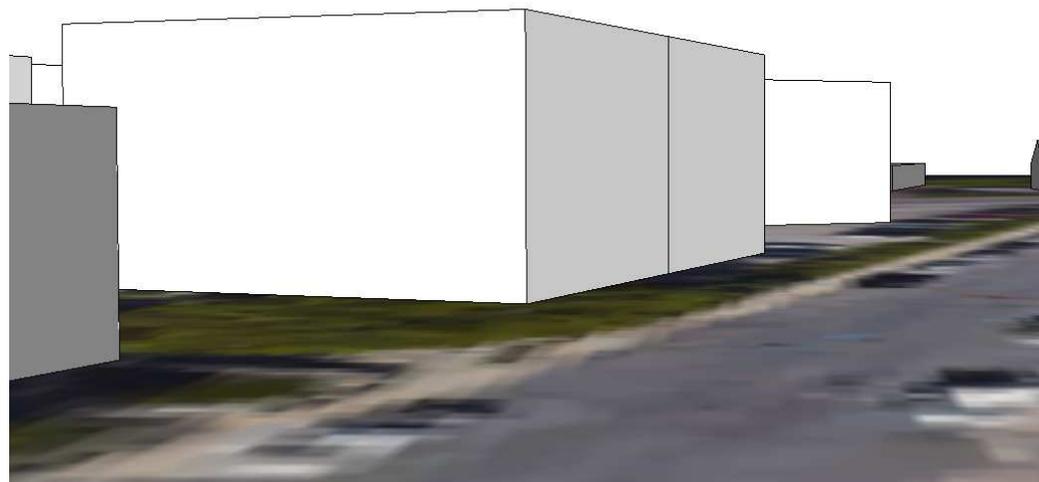
ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes jumelés (3 étages)

Aménagement potentiel de 7 bâtiments de 6 logements avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 9,80 m



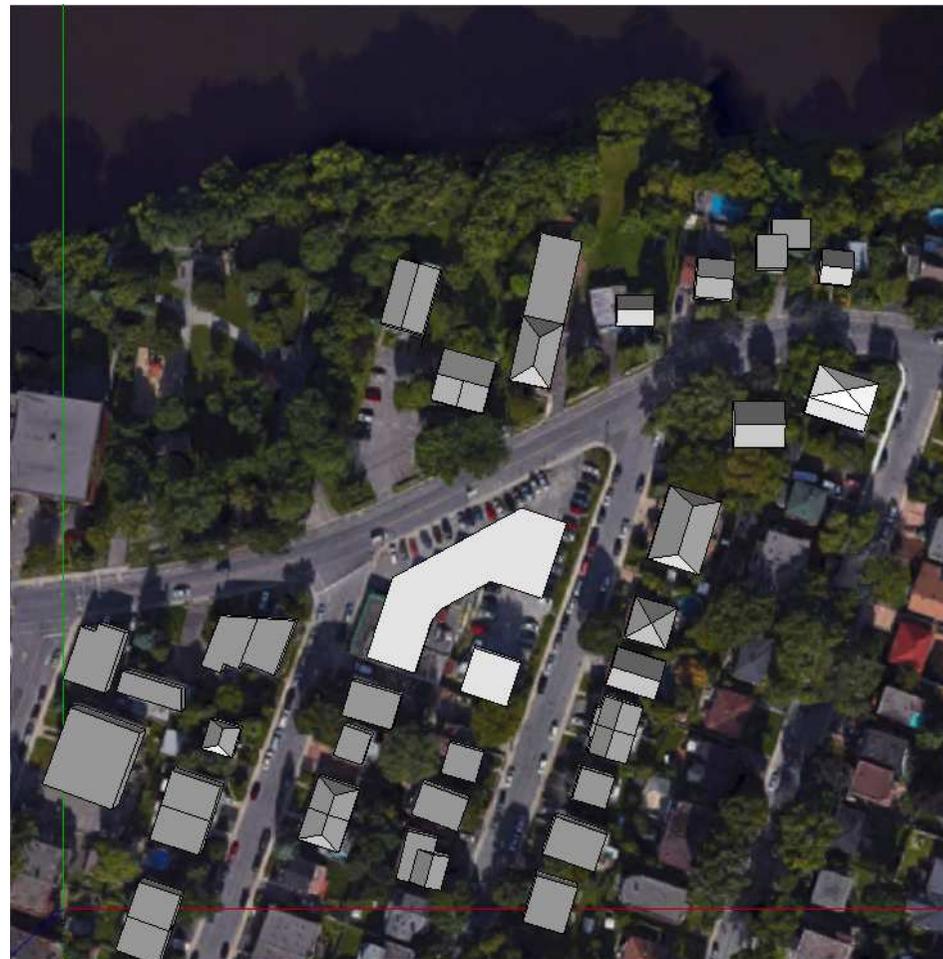
42 unités

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes en rangée (2 ou 3 étage)

Aménagement potentiel de 5 bâtiments avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes en rangée (2 étages)

Aménagement potentiel:

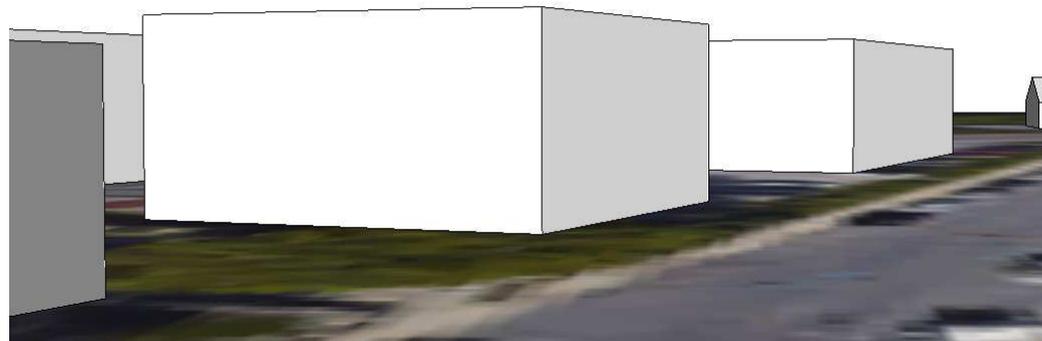
4 bâtiments de 4 logements

1 bâtiment de 8 logements

Stationnement souterrain commun
(1 entrée charretière).

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 6,75 m



24 unités

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes en rangée (3 étages)

Aménagement potentiel:

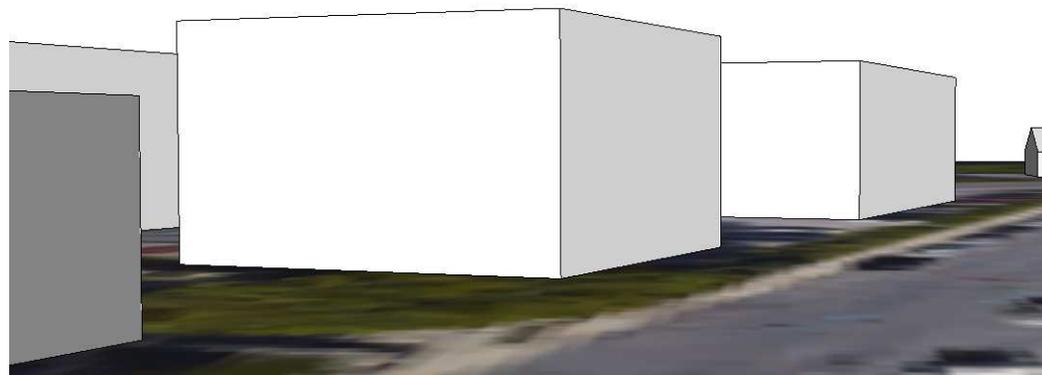
4 bâtiments de 6 logements

1 bâtiment de 12 logements

Stationnement souterrain commun
(1 entrée charretière).

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 9,80 m



36 unités

CRITÈRES DE CONCEPTION SUPPLÉMENTAIRES

Des exigences supplémentaires devraient s'ajouter concernant les éléments énumérés ci-dessous:

- La hauteur des bâtiments devrait être limitée (et non pas uniquement le nombre d'étages);
- L'aménagement de stationnement souterrain devra être privilégié et le nombre d'entrées charretières devra être minimisé;

CRITÈRES DE CONCEPTION SUPPLÉMENTAIRES

Des exigences supplémentaires devraient s'ajouter concernant les éléments énumérés ci-dessous:

- Compte tenu des particularités du secteur, le nombre de cases de stationnement aménagées devra être supérieur minimum établi à la réglementation en vigueur et permettre de soutenir la nouvelle demande;
- Le projet devra démontrer une intégration architecturale harmonieuse, dans le respect des caractéristiques propres aux abords du boulevard Gouin, conformément aux critères prévus au règlement sur les PIIA.

PROCESSUS ET PROCÉDURE D'APPROBATION RÉGLEMENTAIRE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

CALENDRIER D'ADOPTION



PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Le projet de règlement contient 5 dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire

1. Diviser le territoire de la municipalité en zones, soit entre les constructions et les usages différents (création de la nouvelle zone);
2. Spécifier, les constructions ou usages qui sont autorisés et prohibés (permettre du multi logements);
3. Spécifier, l'espace qui doit être laissé libre, soit entre les constructions et les usages différents (type d'implantation, ex: marges requises, permettre des bâtiments jumelés);
4. Spécifier les dimensions et le volume des constructions (nombre d'étages, largeur et profondeur des bâtiments);
5. Spécifier la proportion du terrain qui peut être occupée par une construction ou un usage (superficie du bâtiment).

PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- Les zones visées sont les zones :
 - R5-53
 - R1-56

- Les zones contiguës sont les zones suivantes :
 - P3-1
 - P1-50
 - P4-51
 - P4-52
 - R2-54
 - R10-55
 - RM16-61
 - r1-93
 - R1-95
 - R5-97



PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

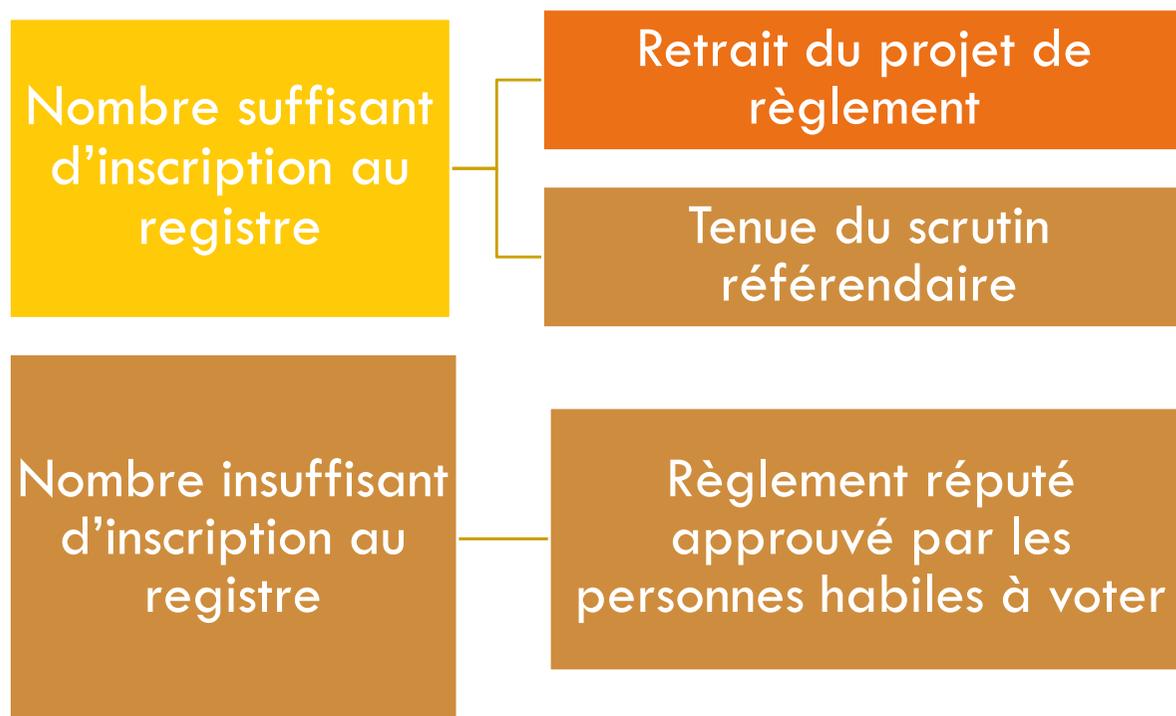
Demande d'ouverture de registre

- **Publication d'un avis public – demande d'ouverture de registre.**
- Être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone ou du secteur de zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;
- Délai de réception de la demande - au plus tard 8 jours après la publication de l'avis.

Tenue du registre

- **Pour toute demande valide reçue:**
- Publication d'un avis public (délai de publication 5 jours avant) – Tenue de registre
- L'enregistrement des personnes habiles à voter s'effectue lors d'une journée, entre 9 h et 19 h.
- Le nombre de personnes requis varie en fonction des zones visées et du nombre de personnes inscrites sur la liste électorale.

PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE



CHEMINEMENT D'UN PROJET

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

PROCESSUS D'APPROBATION



LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme est interpellé afin de soumettre des avis sur les projets de construction de nouveaux projets résidentiels (PIIA, chapitre 9), ainsi que pour assurer une intégration optimale des travaux sur le tracé fondateur de l'arrondissement (PIIA, chapitre 3)



7 mars 2017

PÉRIODE D'ÉCHANGE ET DE QUESTIONS

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

**Modification au règlement de zonage
Ilot Gouin – Bruxelles / Rome (R.R. 1562.035)**



RENCONTRE D'INFORMATION

4 mai 2017

Montréal-Nord
Montréal 

4 mai 2017

Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

PLAN DE LA PRÉSENTATION

- Présentation du site
- Mise en contexte
- Analyse urbaine
- Potentiel de développement
 - Zonage actuelle
 - Scénario de développement
- Processus et procédure d'approbation réglementaire
 - Calendrier d'adoption
 - Processus référendaire
- Cheminement d'un projet
- Période d'échange et de questions

PRÉSENTATION DU SITE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

LOCALISATION

Le site qui fait l'objet du projet de règlement se situe à la tête de l'îlot situé sur le boulevard Gouin entre les rues de Rome et de Bruxelles.

Cette modification s'inscrit dans la réalisation d'un projet de reconversion d'un ancien concessionnaire automobile.



HISTORIQUE

1922 – Construction d'une maison résidentielle de 2 étages

1931 – Construction d'un poste d'essence

1944 – Agrandissement de la station-service existante

1946, 1948 et 1956 – Agrandissement du garage pour de la mécanique

Années 1980 – L'usage commercial aurait cessé depuis les années 80, l'année exacte est inconnue, l'usage résidentiel a perduré.

2008 – Intervention de la Ville pour bâtiment délabré.

2009 – Demande d'information zonage, aucun projet n'aurait été déposé.

HISTORIQUE

2010 – Plainte pour terrain malpropre, intervention de la Ville.

2013 – Stationnement temporaire pour les employés de l'hôpital Marie-Clarac.

2015 – BÂTIMENT VACANT DÉCLARÉ DANGEREUX.

2015 – Demande pour la démolition du bâtiment et l'aménagement d'un stationnement – DEMANDE REFUSÉE.

2016 – Démarche et analyse pour requalification du terrain, modification réglementaire.

SECTEUR ENVIRONNANT



PHOTO #10 (VOISIN COIN GOUIN-ROME)



PHOTO #11 (VOISIN ARRIERE, AVE. ROME)



PHOTO #12 (VOISIN EN FACE, AVE. ROME)



PHOTO #13 (VOISIN COIN GOUIN-BRUXELLES)



PHOTO #14 (VOISIN ARRIERE, AVE. BRUXELLES)



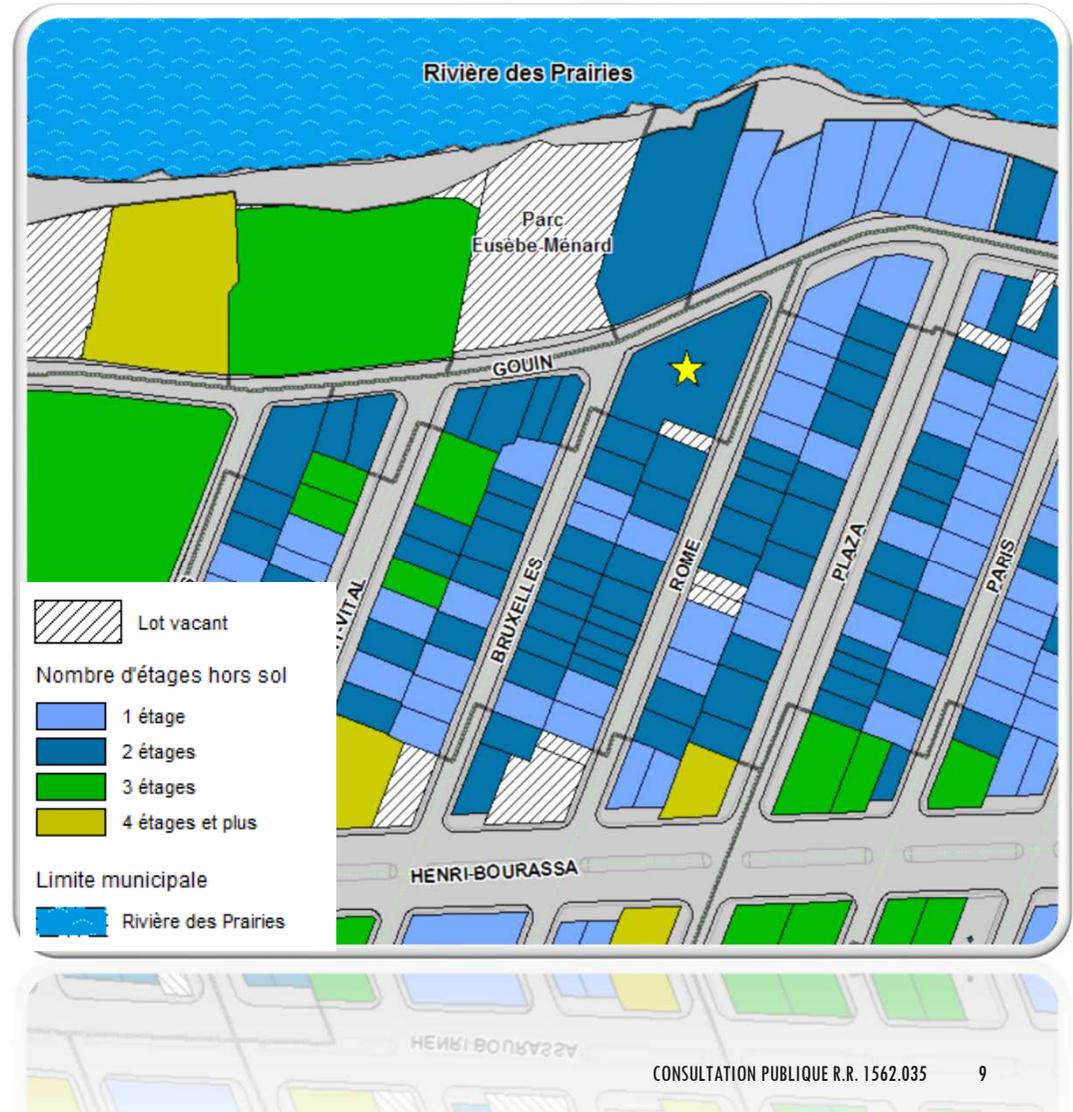
PHOTO #15 (VOISIN EN FACE, BOUL. GOUIN)

CADRE BÂTI AVOISINANT

Le secteur environnant est essentiellement composé de bâtiments résidentiels de type unifamilial et bifamilial (isolé ou jumelé) dont la hauteur varie de 1 à 2,5 étages.

Les exceptions se limitent au pôle institutionnel formé par les écoles et l'hôpital Marie-Clarac, lequel comprend des bâtiments d'une hauteur moyenne de 3 étages.

Les têtes d'îlot situées en bordure du boulevard Henri-Bourassa forment également un secteur plus dense, avec des bâtiments de type multifamilial dont la hauteur varie de 3 à 5 étages.



BÂTIMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À PROXIMITÉ

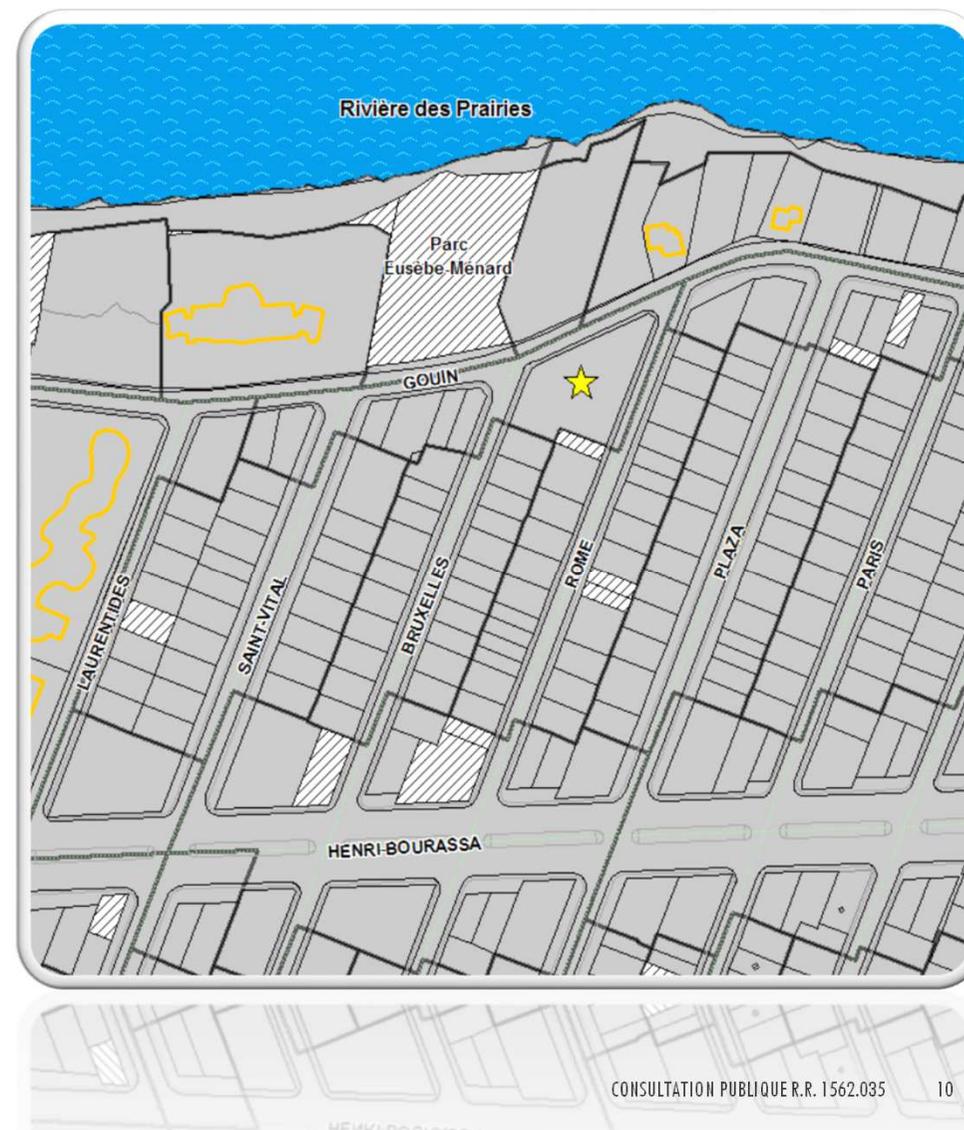
Les bâtiments suivants sont identifiés comme bâtiment d'intérêt patrimonial au Plan d'urbanisme :

3745, boulevard Gouin Est (Maison Racicot)

3785, boulevard Gouin Est

3530, boulevard Gouin Est (Hôpital Marie-Clarac)

3641, boulevard Gouin Est (École Marie-Clarac)



MISE EN CONTEXTE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

OBJECTIFS QUI ÉTAIENT POURSUIVIS PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT

Le projet réglementaire visait à:

Replanifier cette portion du boulevard afin que celle-ci s'intègre au milieu environnant résidentiel.

Réhabiliter le terrain de l'ancien garage.

Créer une nouvelle zone avec des nouveaux paramètres réglementaires afin d'offrir une densité suffisante compte tenu des contraintes du site.

CADRE JURIDIQUE DES RESPONSABILITÉS

Pouvoir découlant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec (LAU)

Dans l'intérêt public, il appartient à la municipalité (conseil arrondissement) de diviser son territoire en zones. Ceci permet de:

- Déterminer la vocation afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments;
- De même que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

CADRE JURIDIQUE DES RESPONSABILITÉS

Utilité

Le zonage constitue un des principaux moyens utilisés pour:

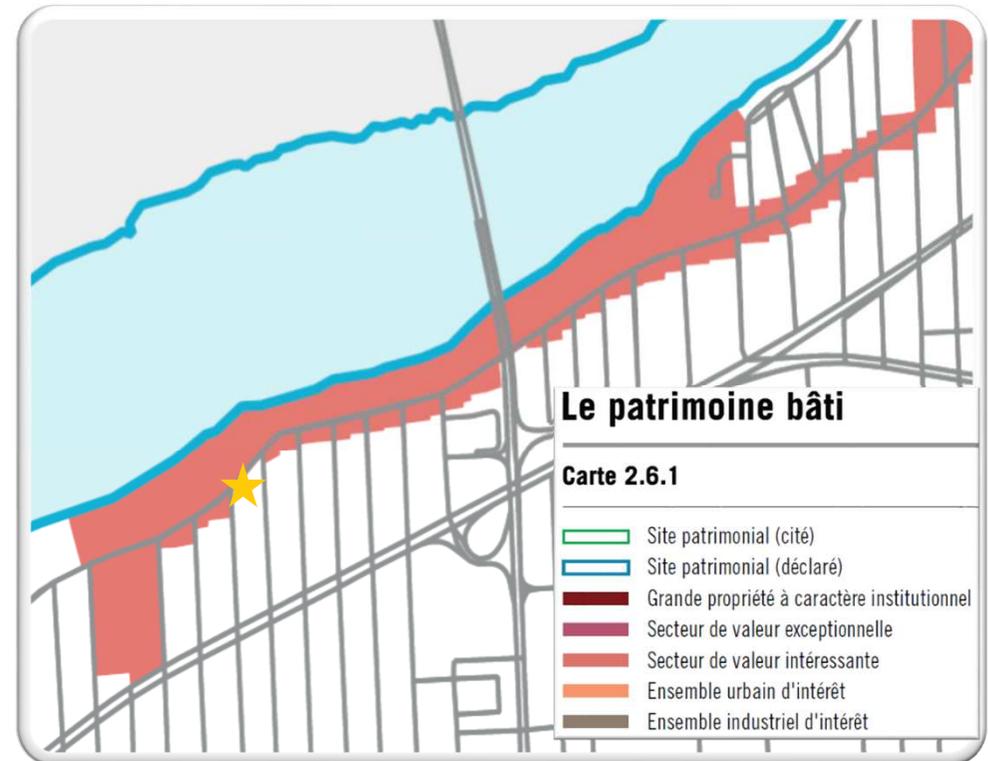
- Développer le territoire de façon ordonnée;
- Tenir compte des caractéristiques physiques du territoire;
- Minimiser les inconvénients de voisinage (ceci est réalisable en protégeant les citoyens des nuisances ou des usages jugés incompatibles dans un voisinage immédiat);
- Contrôler, entre autres, la qualité des bâtiments, des enseignes et de l'aménagement paysager.

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR PLAN D'URBANISME

Le site est identifié sous l'affectation résidentielle et fait partie du secteur 15-01, lequel prévoit:

- un bâti de un à trois étages hors-sol;
- un taux d'implantation au sol moyen.

Sans toutefois en faire partie, le site est bordé par un secteur patrimonial.



RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

ZONAGE

Paramètre	Zone R5-53
Usages autorisés	Unifamilial, bifamilial et trifamilial, avec possibilité de logement au sous-sol
Structure	Isolée ou jumelée
Nombre d'étages	2 (minimum et maximum)
Superficie d'implantation min.	art. 119 (en fonction du type de bâtiment)
Largeur min.	art. 117 (en fonction du type de bâtiment)
Profondeur min.	art. 118 (en fonction du type de bâtiment)
Marge avant principale	4,5 m
Marge avant secondaire	2,25 m ou art. 137.1; 137.2
Marge latérale	1,98 m
Marge arrière min.	4,5 m
Cour arrière min.	25%
COS	Min. 0,40, max. 1,70
Taux d'implantation	Min. 20%, max. 85%

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

ZONAGE

Une analyse de l'historique réglementaire nous a permis de constater que les usages et les normes permis sur ce terrain n'ont pas ou ont très peu été modifiées depuis l'entrée en vigueur du règlement de zonage 1562 en 1992.

Antérieurement, le règlement 535 en vigueur de 1963 à 1992 permettait les usages commerciaux.

Le site se retrouve donc en droits acquis (implantation) depuis 1992.

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

PLAN D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Le règlement sur les PIIA prévoit des objectifs et critères particuliers constituant la base d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis.

Un éventuel projet de requalification devra satisfaire aux objectifs et critères des

- chapitre 3 relatif au parcours Gouin
- chapitre 9 relatif à l'insertion de nouveaux bâtiments résidentiels)

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

PLAN D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Le chapitre 3 comprend notamment des critères relatifs à :

- l'insertion harmonieuse dans le cadre bâti et le paysage environnant;
- la préservation des perspectives visuelles et des caractéristiques du milieu;
- la qualité architecturale et esthétique des projets;
- l'atténuation des irrégularités du secteur;
- la présence de plantation et de verdure et la coupe d'arbres;
- l'impact visuel des aires de stationnement;
- la volumétrie et l'intégration des bâtiments accessoires.

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

PLAN D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Le chapitre 9 comprend des critères relatifs à :

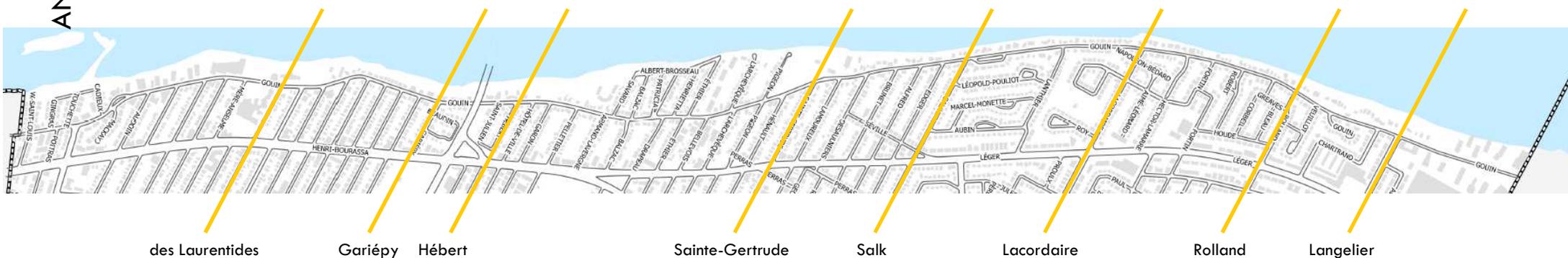
- la typologie;
- la structure et à l'implantation des bâtiments;
- l'architecture;
- l'aire de stationnement;
- l'aménagement paysager.

ANALYSE URBAINE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

AIRES DE PAYSAGES DU PARCOURS GOUIN



- 9 aires de paysage sur le boulevard Gouin.
- Caractéristiques communes au niveau de l'implantation et de la trame originelle de terre.

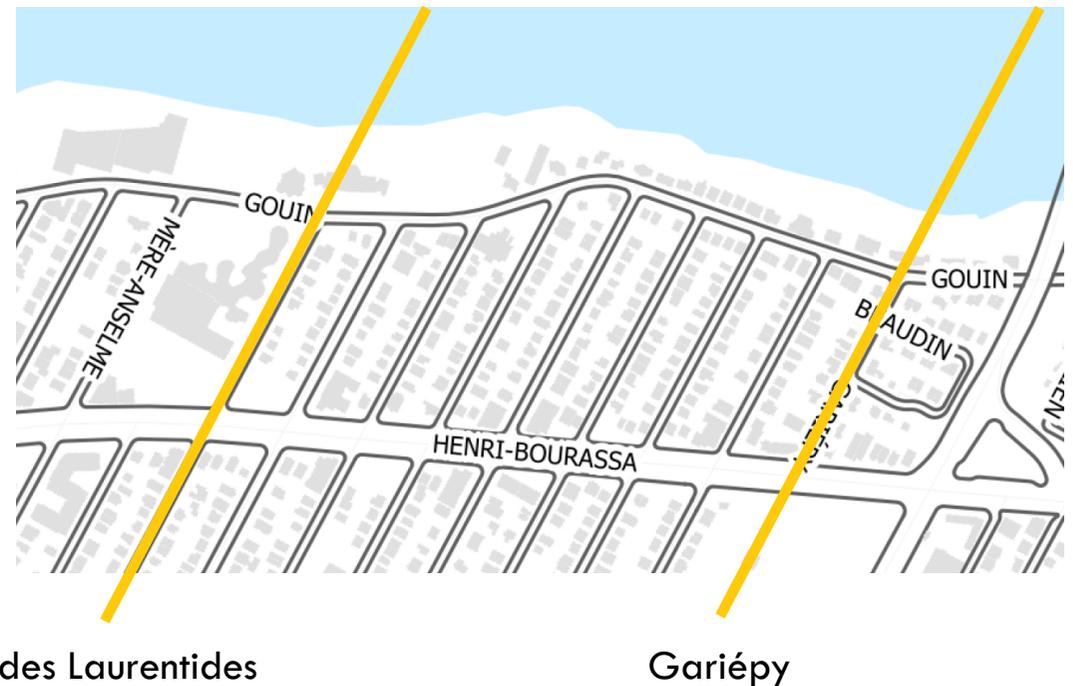
AIRE DE PAYSAGE SAINT-VITAL-EST

Données descriptives

- Partie du secteur qui correspond à la paroisse Saint-Vital (1925).
Une des deux parties qui constituaient les pôles de développement de part et d'autre du boulevard Pie-IX.

La topographie

- Topographie relativement plane constituée de deux plateaux.



AIRE DE PAYSAGE SAINT-VITAL-EST

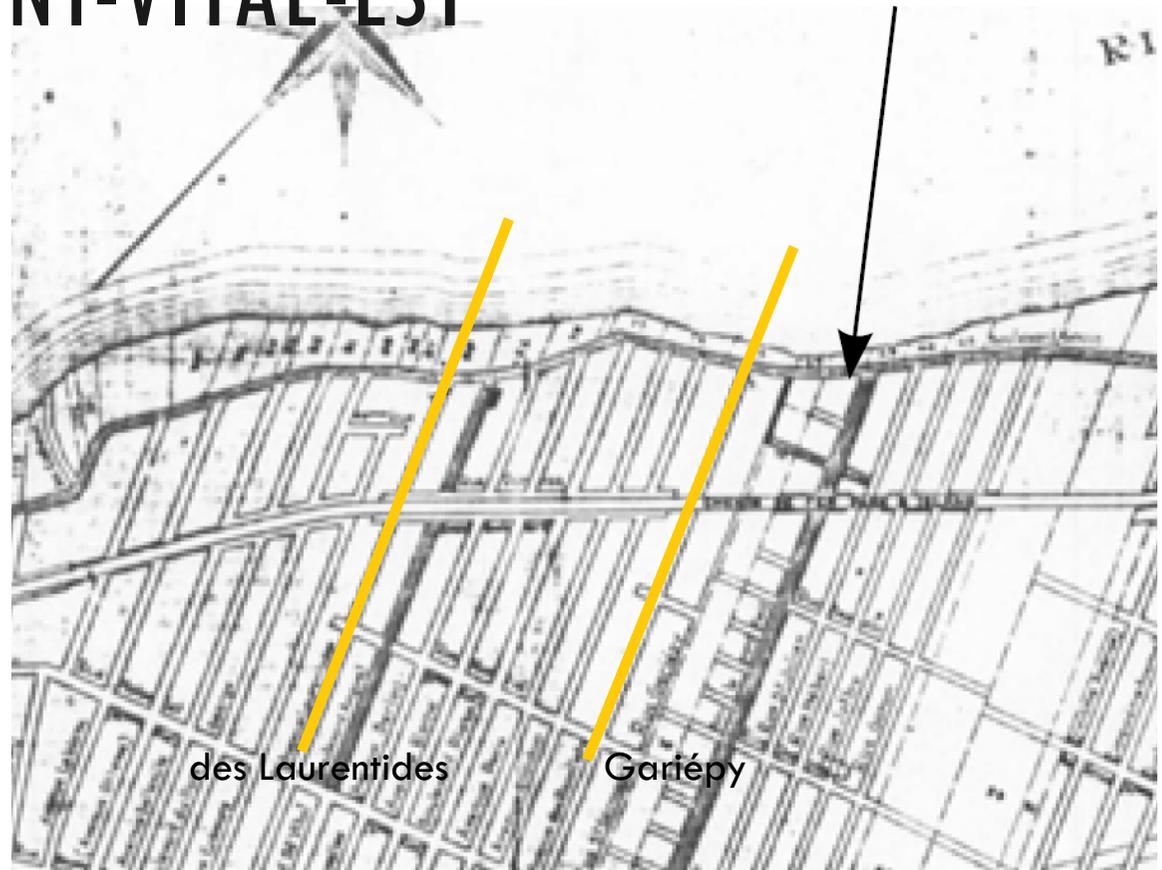
Données descriptives

Le réseau artériel

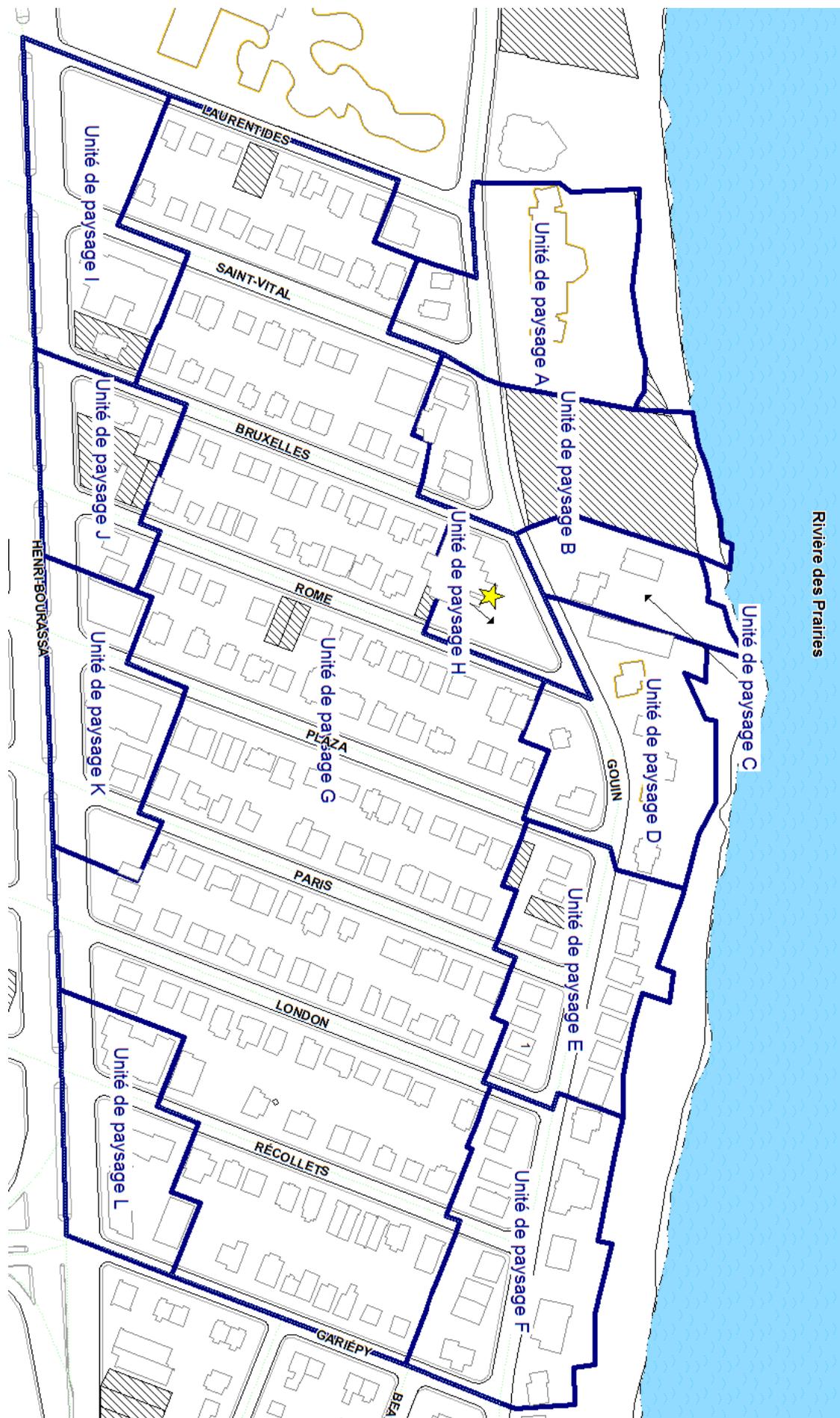
- Trame de rues orthogonale.
- Le système de rues est en relation directe avec l'organisation territoriale originelle.
- Les voies orientées nord-sud suivent l'ancienne division des terres agricoles.

Les fonctions dominantes

La fonction résidentielle domine l'aire de paysage Saint-Vital Est



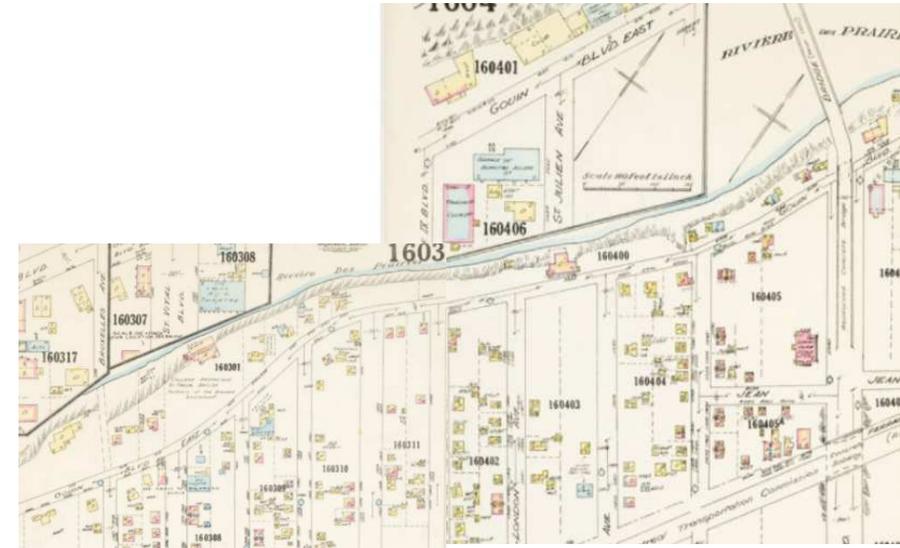
ANALYSE URBAINE: LES UNITÉS DE PAYSAGE



UNITÉ DE PAYSAGE G

Contexte de développement

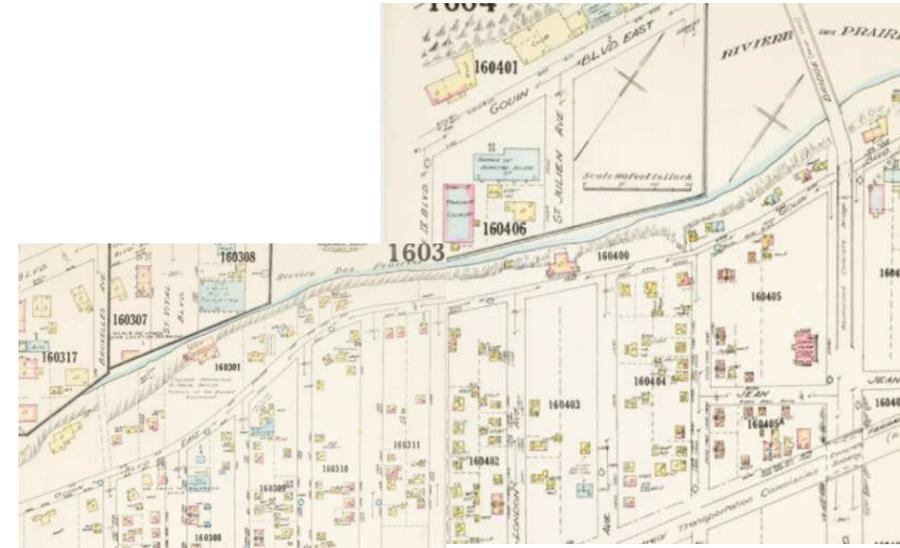
- En 1907, le territoire de Montréal-Nord compte surtout des **terres agricoles**.
- Les maisons et leurs dépendances sont situées de part et d'autre du boulevard Gouin.
- Seules quelques terres sont subdivisées en prévision d'un **lotissement plus dense**.
- Le développement de cette zone se concentre dans la **première moitié** du XXe siècle.



UNITÉ DE PAYSAGE G

Tissus urbain

- Les bâtiments sont orientés vers les rues **transversales**.
- Les parcelles de cette unité sont issues d'un processus de **subdivisions progressives**.
- La forme et la taille des parcelles sont **uniformes**.
- La parcelle type a une superficie de 371 m^2



1947-48-49

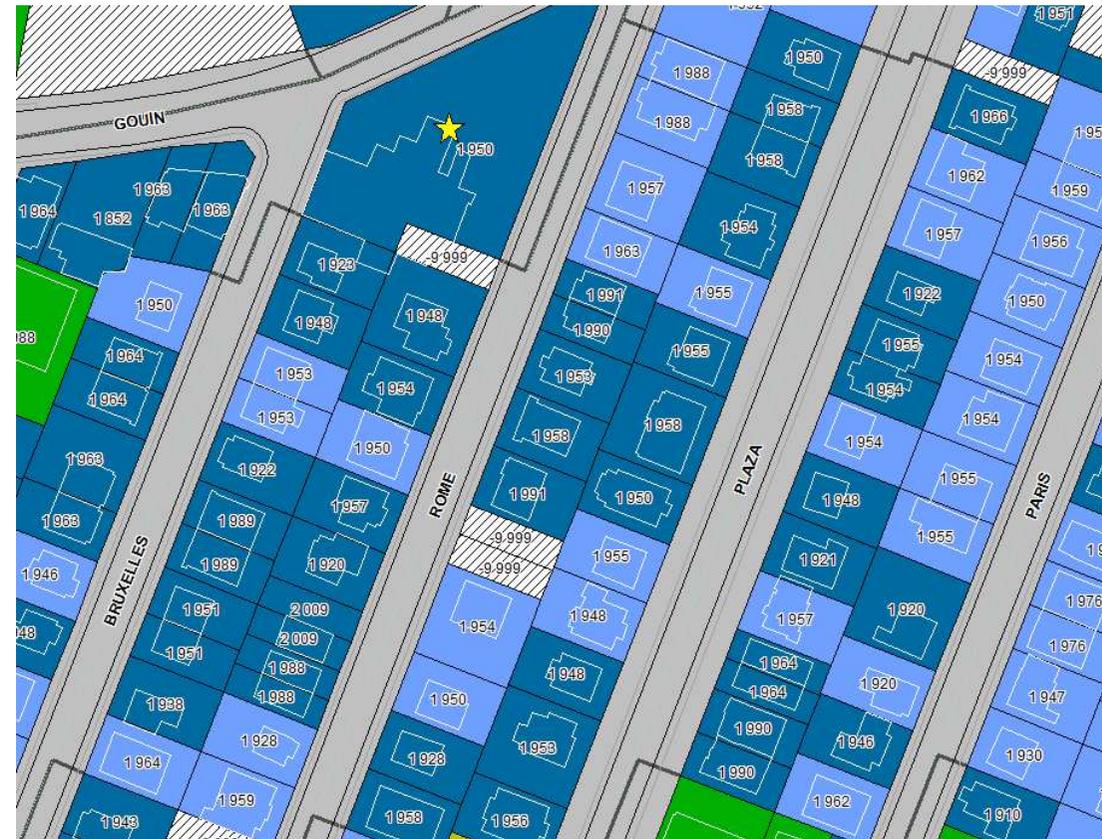
UNITÉ DE PAYSAGE G

Le mode d'implantation du bâti

- Marge de recul avant: 2 m à 5 m
- Alignement des façades: régulier
- Marges latérales: variables

Les aménagements extérieurs

- Des plantations et parfois des arbres matures.
- Le bâtiment type présente une partie gazonnée et une partie asphaltée (stationnement).



UNITÉ DE PAYSAGE G

Le type architectural

- Dominant: résidentiel unifamilial
- Minoritaire: duplex, triplex et multiplex
- Toit: plat 2 ou 4 versants
- Les caractéristiques architecturales diffèrent largement d'un bâtiment à un autre.



UNITÉ DE PAYSAGE G

Volumétrie

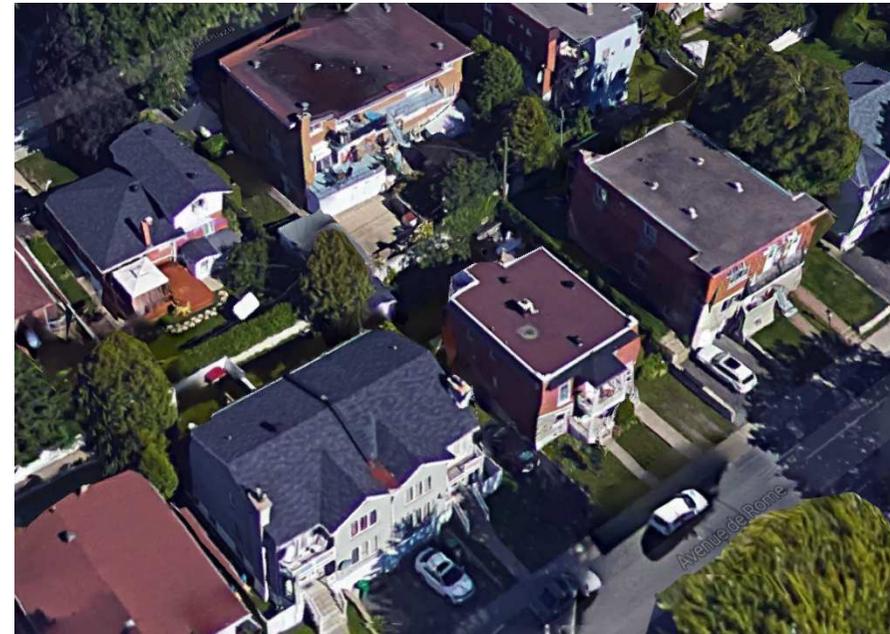
- Il n'y a pas de volumétrie typique dans cette unité de paysage.

Matériaux

- Il n'y a pas un matériaux typique dans cette unité de paysage.

Le traitement des façades

- Il n'y a pas de traitement des façades typique à cette unité de paysage.



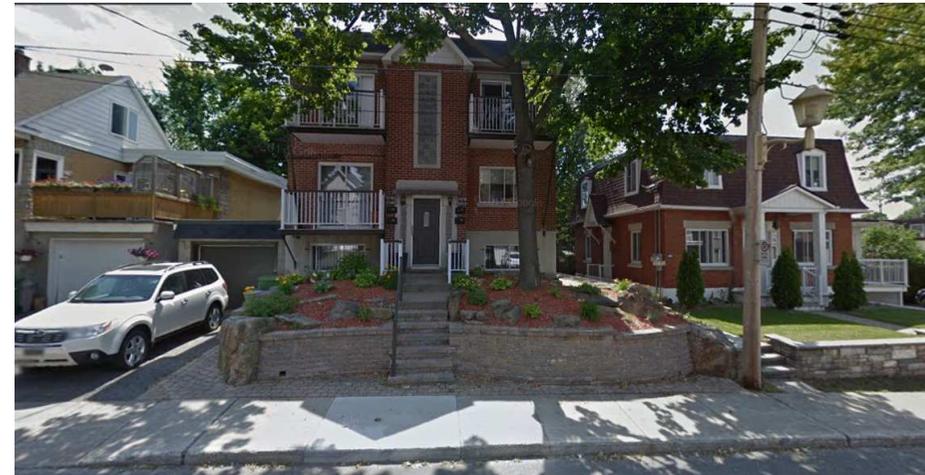
UNITÉ DE PAYSAGE G

Les ouvertures

- Il n'y a pas de d'ouvertures typiques à cette unité de paysage.

Principaux éléments à retenir

- Principalement occupée par des bâtiments unifamiliaux.
- Caractéristiques volumétriques variées.
- Le paysage urbain qui en résulte est donc hétérogène.



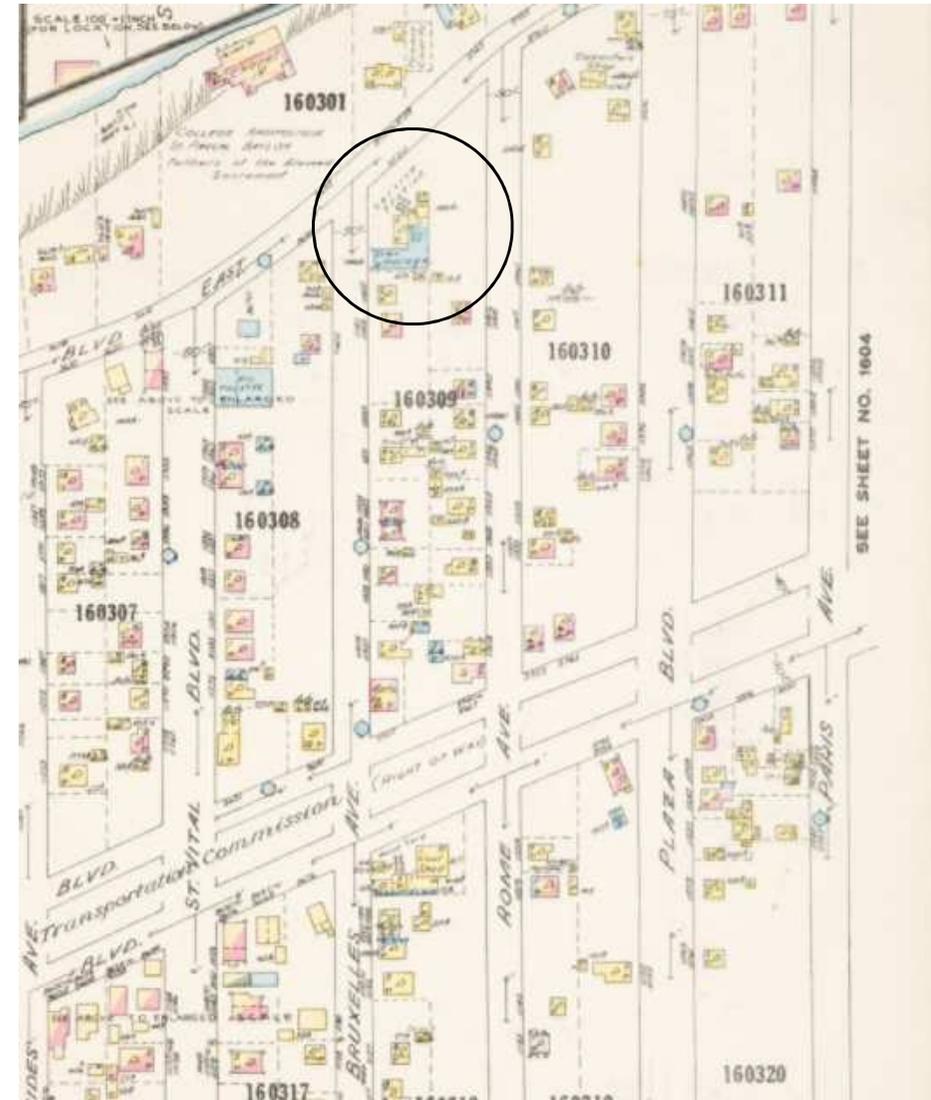
UNITÉ DE PAYSAGE H

Unité de paysage H

Contexte de développement

- Durant la première partie du XXe siècle, le développement résidentiel se fait d'abord le long des **routes principales**
- Des **commerces** s'y installent aussi, éparpillés le long de ces axes.
- Après avoir été occupée par une maison résidentielle de 2 étages (1922)
- Bâtiment a été occupé par un **poste d'essence** dès 1931.
- L'activité a cessé depuis les années 1980.
- Depuis, aucun entretien n'eu été effectué.

4 mai 2017



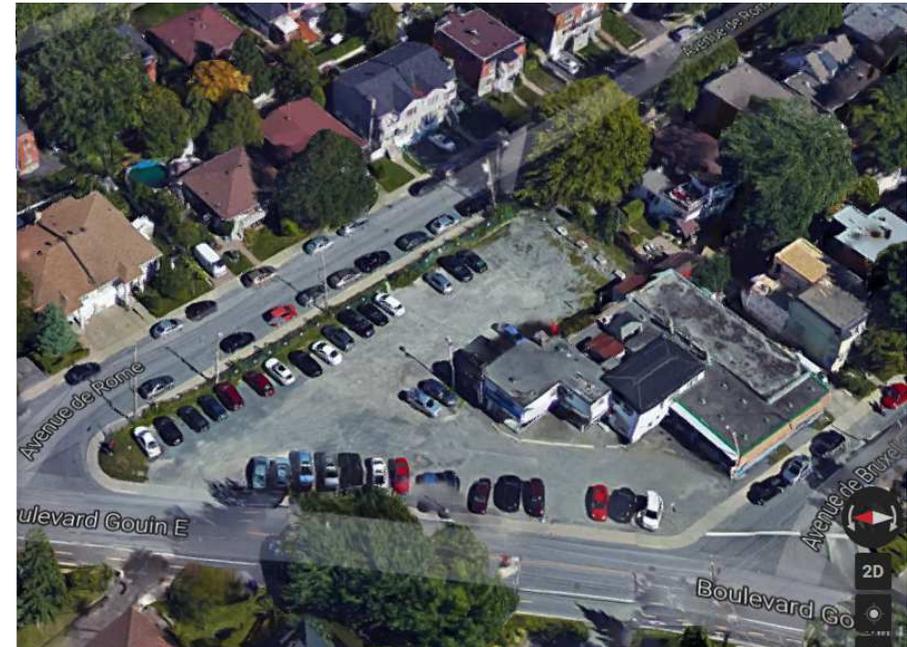
UNITÉ DE PAYSAGE H

Tissus urbain

- Le tissu urbain de cette unité de paysage est composée d'une tête d'îlot à 3 faces.
- La forme de la parcelle est irrégulière et elle a une superficie de 2475 m².

Le mode d'implantation du bâti

- Marge de recul avant : 12 mètres.
- Alignement des façades : irrégulier.
- Marges latérales : 0 à 11 mètres.



UNITÉ DE PAYSAGE H

Les aménagements extérieurs

- Seul un revêtement d'asphalte.
- Aucune plantation.



UNITÉ DE PAYSAGE H

Unité de paysage H

Le type architectural

- Dominant: mixte résidentiel commercial.
- Toit: plat et une section à 4 versants.
- Le plan du bâtiment n'épouse pas la forme de la parcelle.
- Il présente une façade brisée avec plusieurs ouvertures de différentes formes.
- Le bâtiment se prolonge jusqu'à la limite ouest de la parcelle.
- Les matériaux sont principalement en clin de bois et brique.



POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Le site à l'étude se situe dans un point de flexion du boulevard Gouin, ce qui en fait, autant depuis l'est que l'ouest, un point focal et un site qui peut revêtir une grande importance dans la création d'un tissu morphologique renouvelé dans le secteur.

PRINCIPAUX ENJEUX

La requalification du secteur nécessite le développement d'un projet équilibré permettant de concilier à la fois une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant et la prise en compte des coûts relatifs à ces objectifs.

- Intégration urbaine et architecturale
- Impact visuel
- Stationnement
- Viabilité

PRINCIPAUX ENJEUX

- **Intégration urbaine et architecturale**
- Impact visuel
- Stationnement
- Viabilité

Une éventuelle modification aux paramètres du zonage n'écarte pas l'obligation de répondre aux **objectifs et critères** établis au règlement sur les PIIA.

Compte tenu de la particularité du boulevard Gouin, des critères spécifiques à l'égard du respect des caractéristiques patrimoniales s'appliquent.

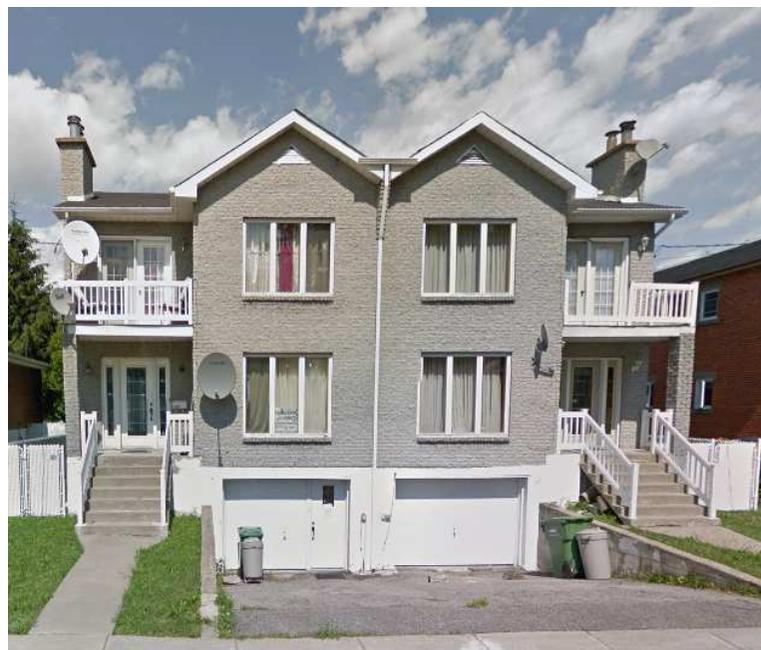
PRINCIPAUX ENJEUX

- Intégration urbaine et architecturale
- **Impact visuel**
- Stationnement
- Viabilité

Le milieu environnant majoritairement composé de bâtiments de un ou deux étages, comporte également plusieurs bâtiments de deux étages et demi dont la hauteur dépasse 7,5 mètres.

L'intégration de bâtiments pouvant aller jusqu'à trois étages n'aurait donc pas forcément d'impact majeur sur la cadre bâti, à condition de prendre soin de limiter la hauteur maximale des bâtiments.

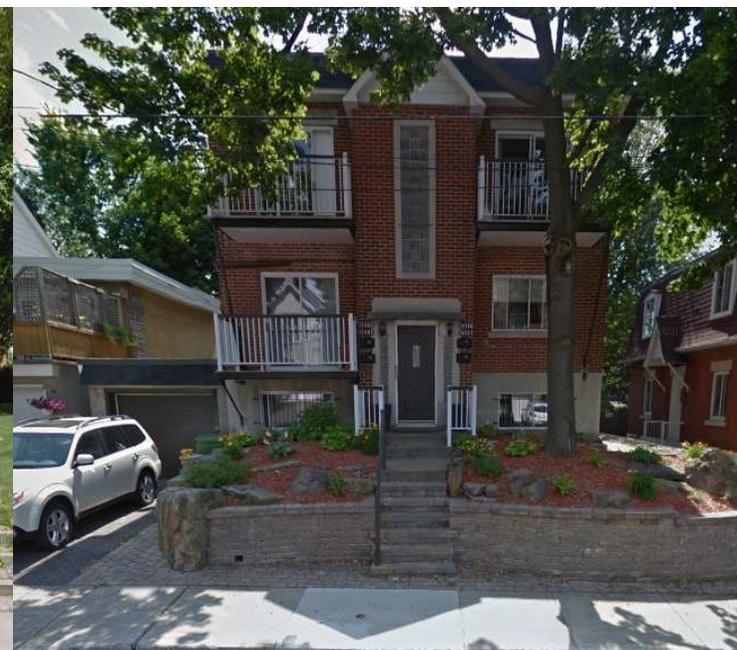
PRINCIPAUX ENJEUX



environ 7,55 m



environ 8,5 m



environ 10 m

PRINCIPAUX ENJEUX

- Intégration urbaine et architecturale
- Impact visuel
- **Stationnement**
- Viabilité

Un projet de plus grande envergure pourrait justifier l'aménagement d'un stationnement souterrain :

- Avantages en matière d'impact visuel,
- Diminuer de manière importante le nombre d'entrées charretières

La construction d'un stationnement souterrain doit être privilégiée puisqu'il permettrait :

- d'implanter plus de cases de stationnement sur le site,
- d'éviter le stationnement visible de la rue,
- de réduire substantiellement le nombre d'entrées charretières.

PRINCIPAUX ENJEUX

- Intégration urbaine et architecturale
- Impact visuel
- Stationnement
- **Viabilité**

La maximisation du nombre d'unité de logement contribuerait positivement à la viabilité d'un éventuel projet de redéveloppement:

- Justifier l'aménagement d'un stationnement souterrain
- Soutenir les coûts de décontamination du site

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

1. Selon ce que permet le zonage actuel (2 étages)
2. Immeuble multifamilial – type bloc (2 étages)
3. Multiplexes jumelés (2 ou 3 étages)
4. Multiplexes en rangée (2 ou 3 étage)

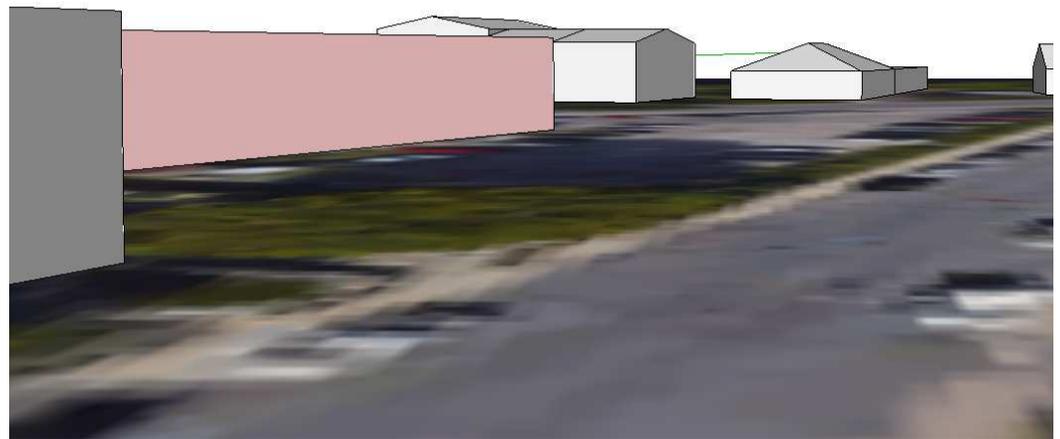
ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Situation actuelle



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Situation actuelle



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Selon ce que permet le zonage actuel (2 étages)

Le zonage actuelle autorise des bâtiments de 2 étages, jusqu'à 3 logements par bâtiments

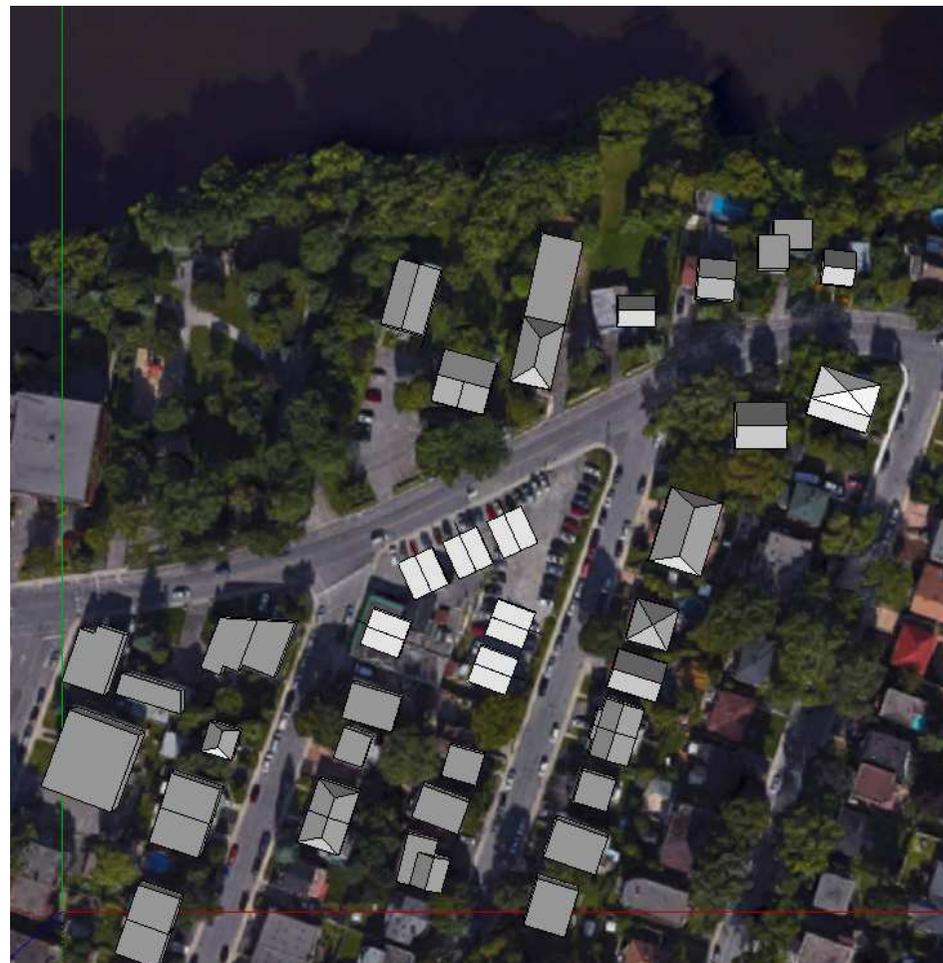
Le site permettrait de mettre 12 bâtiments (36 logements)

Une entrée charretière par bâtiment (12)

La hauteur du rez-de-chaussée pourrait être jusqu'à 1,80 m au-dessus du rez-de-chaussée.

Hauteur total du bâtiment – 7,9 m

36 unités



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Selon ce que permet le zonage actuel (2 étages)

Le zonage actuelle autorise des bâtiments de 2 étages, jusqu'à 3 logements par bâtiments

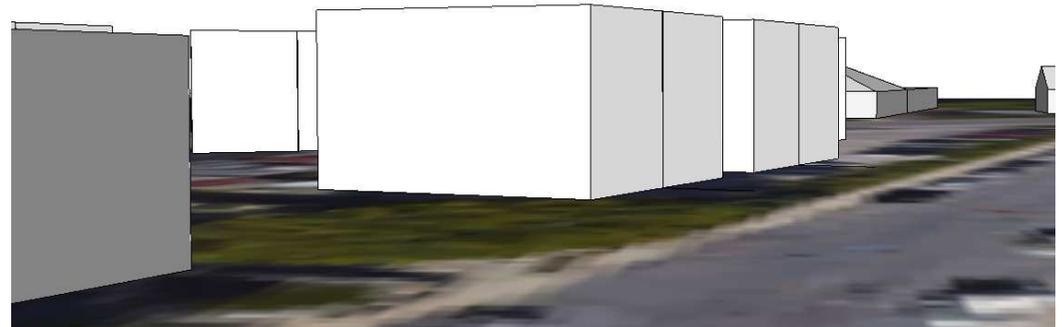
Le site permettrait de mettre 12 bâtiments (36 logements)

Une entrée charretière par bâtiment (12)

La hauteur du rez-de-chaussée pourrait être jusqu'à 1,80 m au-dessus du rez-de-chaussée.

Hauteur total du bâtiment – 7,9 m

36 unités



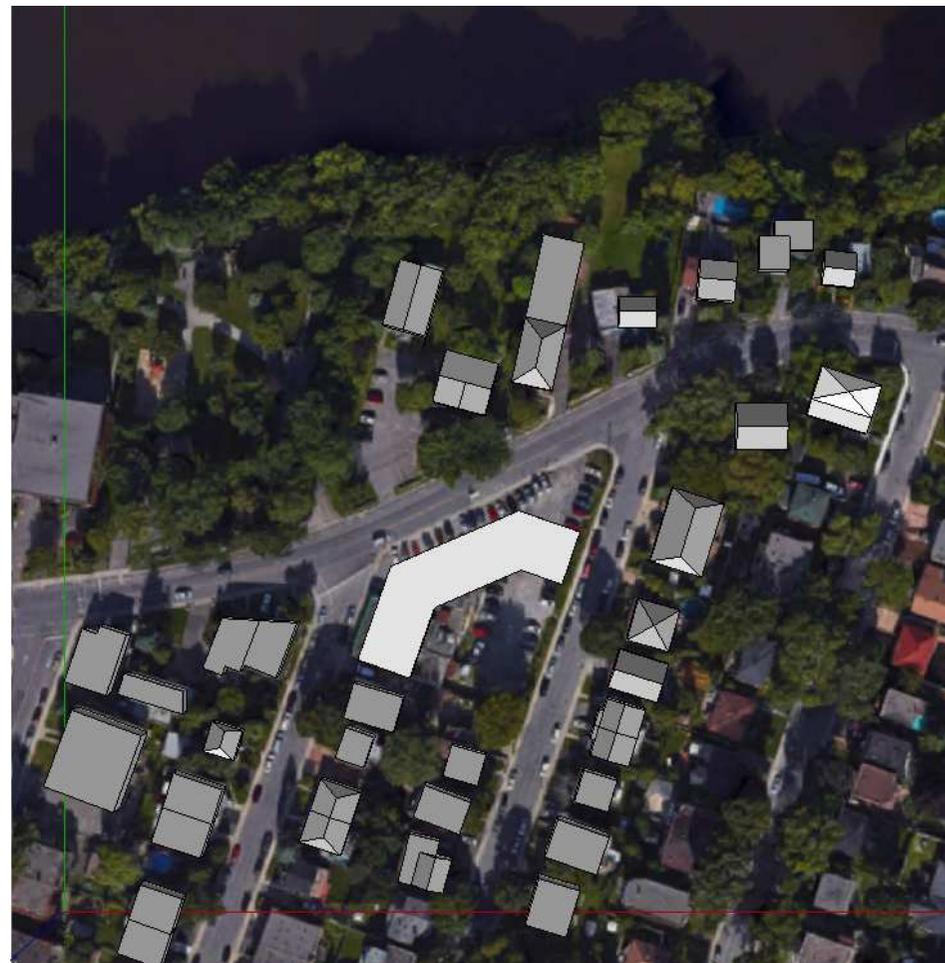
ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Immeuble multifamilial – type bloc (2 étages)

Aménagement d'un seul immeuble de 2 étages qui pourrait compter environ 24 logements, avec un stationnement souterrain, commun ou un stationnement en cours arrière.

Un seul accès au bâtiment avec corridor commun.

24 unités



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Immeuble multifamilial – type bloc (2 étages)

Aménagement d'un seul immeuble de 2 étages qui pourrait compter environ 24 logements, avec un stationnement souterrain, commun ou un stationnement en cours arrière.

Un seul accès au bâtiment avec corridor commun.

Hauteur potentiel : 7,90 m

Pas intéressant à 3 étages, coût trop important

24 unités



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes jumelés (2 ou 3 étages)

Aménagement potentiel de 7 bâtiments de 4 à 6 logements avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment



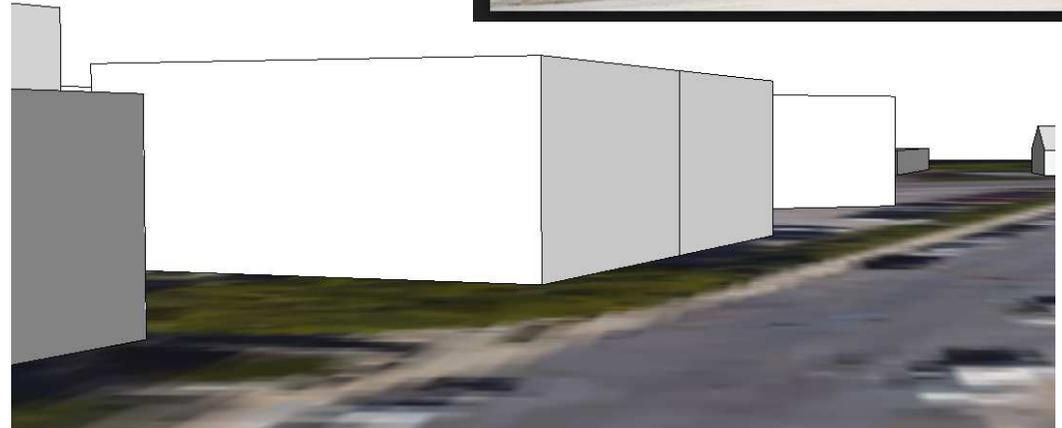
ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes jumelés (2 étages)

Aménagement potentiel de 7 bâtiments de 4 logements avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 7,90 m



28 unités

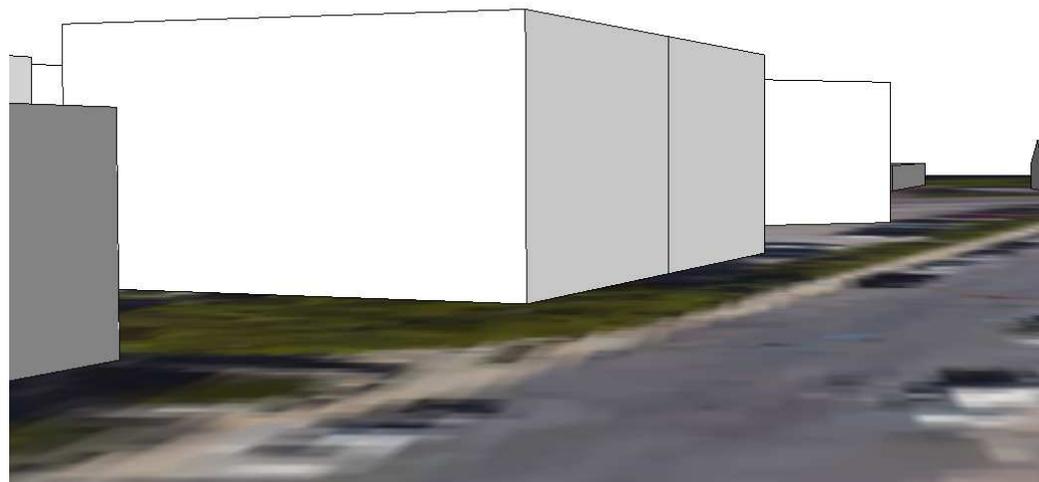
ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes jumelés (3 étages)

Aménagement potentiel de 7 bâtiments de 6 logements avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 9,80 m



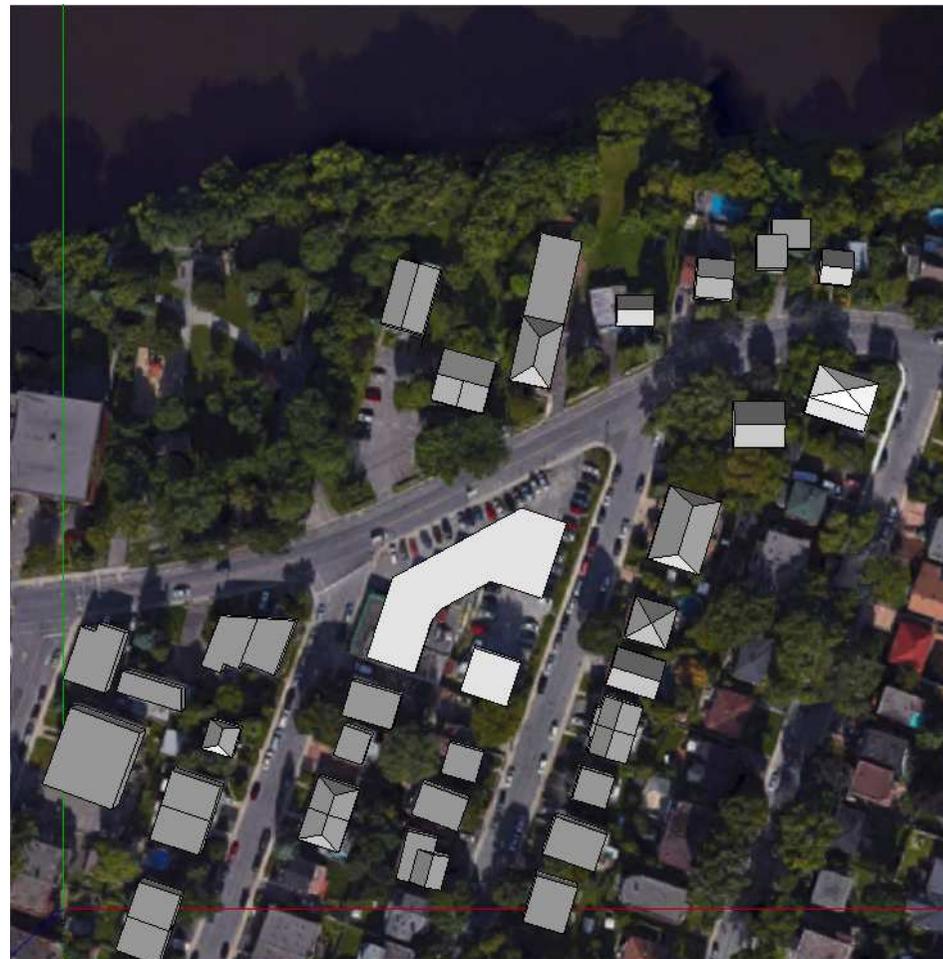
42 unités

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes en rangée (2 ou 3 étage)

Aménagement potentiel de 5 bâtiments avec un stationnement souterrain.

Accès indépendant pour chaque bâtiment



ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes en rangée (2 étages)

Aménagement potentiel:

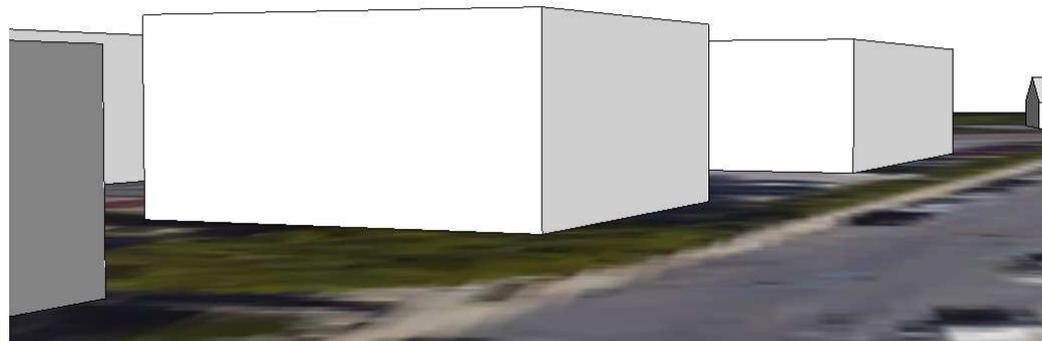
4 bâtiments de 4 logements

1 bâtiment de 8 logements

Stationnement souterrain commun
(1 entrée charretière).

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 6,75 m



24 unités

ESQUISSE DE DÉVELOPPEMENT

Multiplexes en rangée (3 étages)

Aménagement potentiel:

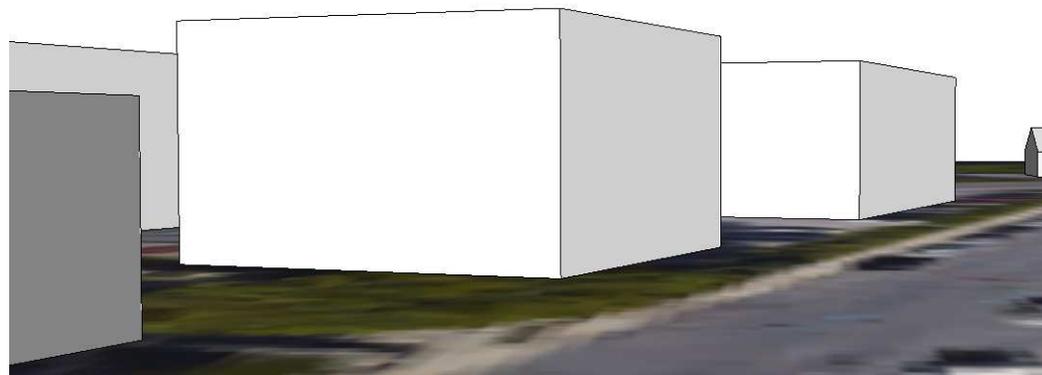
4 bâtiments de 6 logements

1 bâtiment de 12 logements

Stationnement souterrain commun
(1 entrée charretière).

Accès indépendant pour chaque bâtiment

Hauteur potentiel : 9,80 m



36 unités

CRITÈRES DE CONCEPTION SUPPLÉMENTAIRES

Des exigences supplémentaires devraient s'ajouter concernant les éléments énumérés ci-dessous:

- La hauteur des bâtiments devrait être limitée (et non pas uniquement le nombre d'étages);
- L'aménagement de stationnement souterrain devra être privilégié et le nombre d'entrées charretières devra être minimisé;

CRITÈRES DE CONCEPTION SUPPLÉMENTAIRES

Des exigences supplémentaires devraient s'ajouter concernant les éléments énumérés ci-dessous:

- Compte tenu des particularités du secteur, le nombre de cases de stationnement aménagées devra être supérieur minimum établi à la réglementation en vigueur et permettre de soutenir la nouvelle demande;
- Le projet devra démontrer une intégration architecturale harmonieuse, dans le respect des caractéristiques propres aux abords du boulevard Guin, conformément aux critères prévus au règlement sur les PIIA.

PROCESSUS ET PROCÉDURE D'APPROBATION RÉGLEMENTAIRE

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

CALENDRIER D'ADOPTION



PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Le projet de règlement contient 5 dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire

1. Diviser le territoire de la municipalité en zones, soit entre les constructions et les usages différents (création de la nouvelle zone);
2. Spécifier, les constructions ou usages qui sont autorisés et prohibés (permettre du multi logements);
3. Spécifier, l'espace qui doit être laissé libre, soit entre les constructions et les usages différents (type d'implantation, ex: marges requises, permettre des bâtiments jumelés);
4. Spécifier les dimensions et le volume des constructions (nombre d'étages, largeur et profondeur des bâtiments);
5. Spécifier la proportion du terrain qui peut être occupée par une construction ou un usage (superficie du bâtiment).

PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- Les zones visées sont les zones :
 - R5-53
 - R1-56

- Les zones contiguës sont les zones suivantes :
 - P3-1
 - P1-50
 - P4-51
 - P4-52
 - R2-54
 - R10-55
 - RM16-61
 - r1-93
 - R1-95
 - R5-97



PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

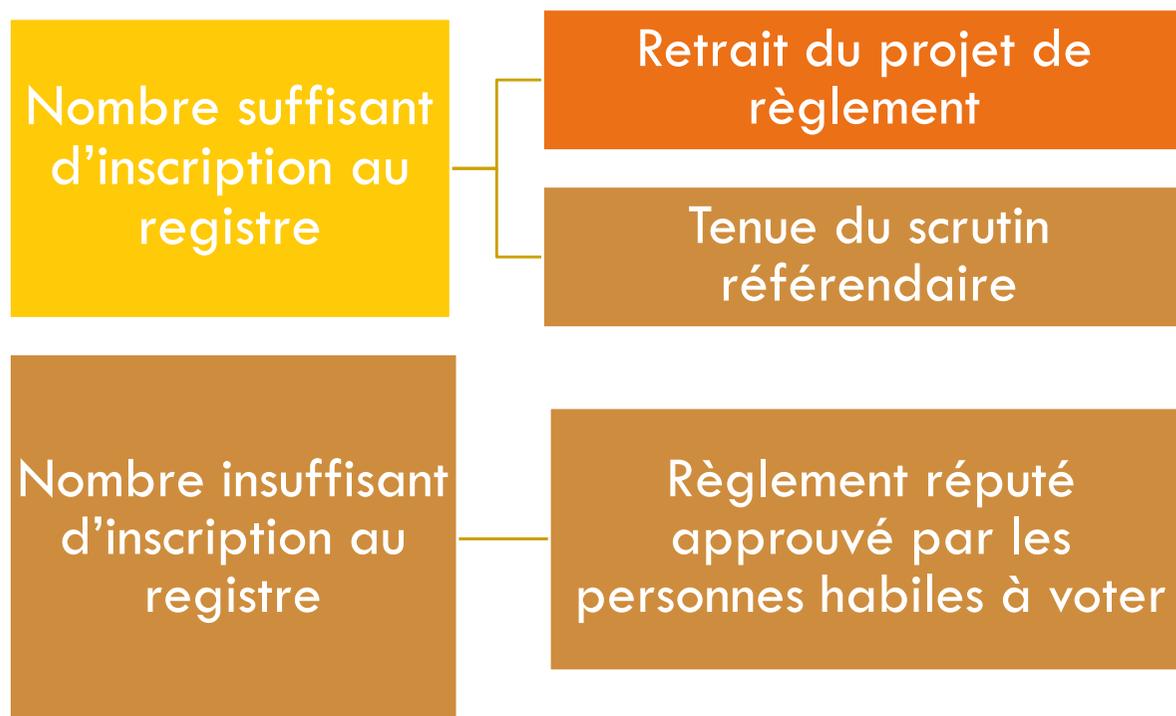
Demande d'ouverture de registre

- **Publication d'un avis public – demande d'ouverture de registre.**
- Être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone ou du secteur de zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;
- Délai de réception de la demande - au plus tard 8 jours après la publication de l'avis.

Tenue du registre

- **Pour toute demande valide reçue:**
- Publication d'un avis public (délai de publication 5 jours avant) – Tenue de registre
- L'enregistrement des personnes habiles à voter s'effectue lors d'une journée, entre 9 h et 19 h.
- Le nombre de personnes requis varie en fonction des zones visées et du nombre de personnes inscrites sur la liste électorale.

PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE



CHEMINEMENT D'UN PROJET

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035

PROCESSUS D'APPROBATION



LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme est interpellé afin de soumettre des avis sur les projets de construction de nouveaux projets résidentiels (PIIA, chapitre 9), ainsi que pour assurer une intégration optimale des travaux sur le tracé fondateur de l'arrondissement (PIIA, chapitre 3)



7 mars 2017

PÉRIODE D'ÉCHANGE ET DE QUESTIONS

4 mai 2017

RENCONTRE D'INFORMATION - R.R. 1562.035