

# Cadre réglementaire visant la préservation des commerces de proximité aux coins des rues

Stéphane Morin, conseiller en planification



**Colloque annuel du Conseil du patrimoine de Montréal**

17 octobre 2014

## Présentation

- Origines du projet
- Méthodologie d'analyse
- Modifications réglementaires



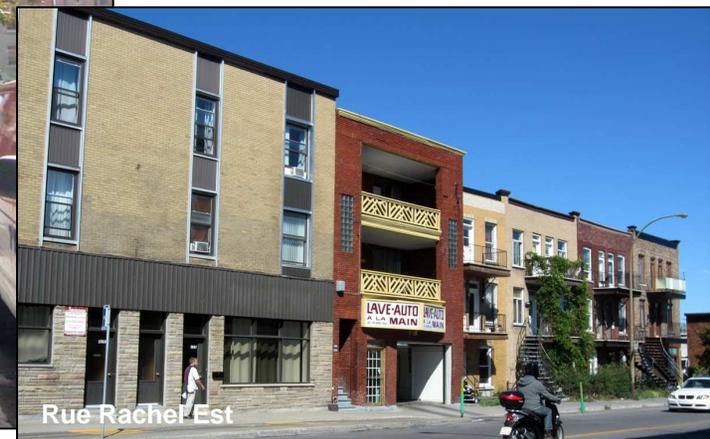
➤ Origines du projet



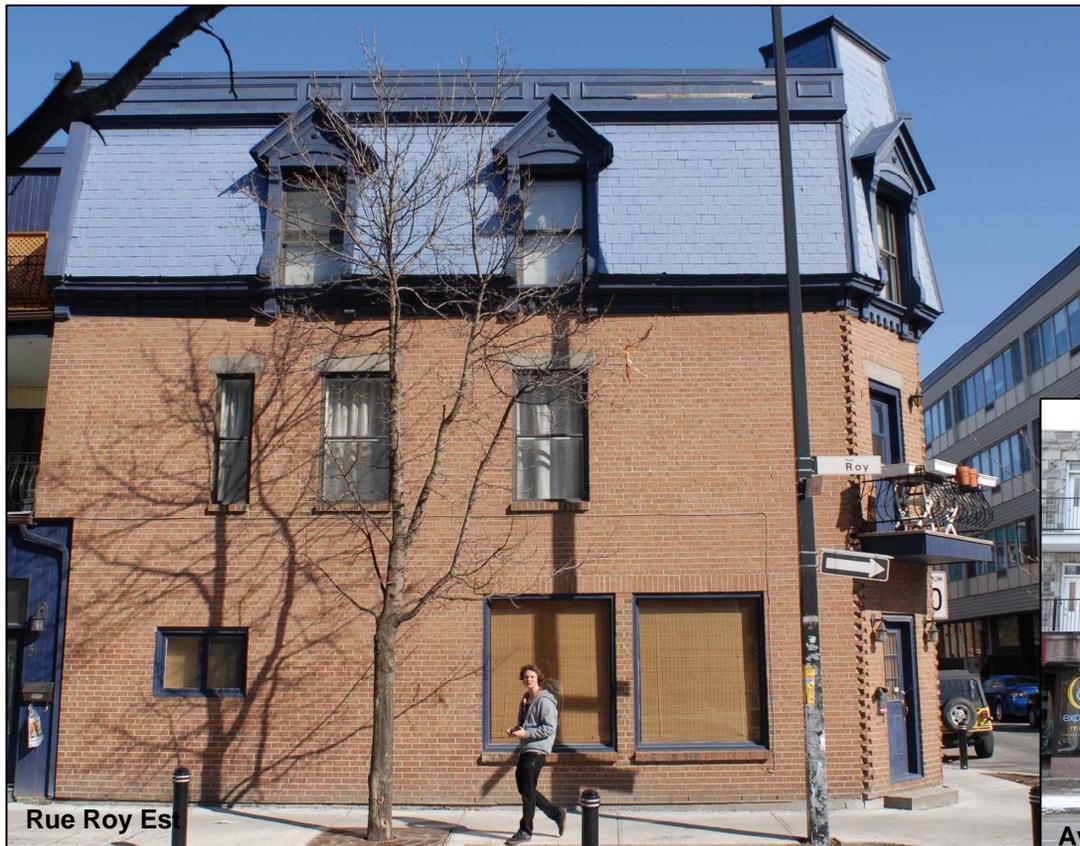
## Portrait de la situation



- Forte densité
- Artères animées
- Grande mixité d'usages
- Cohabitation généralisée
- Points de friction

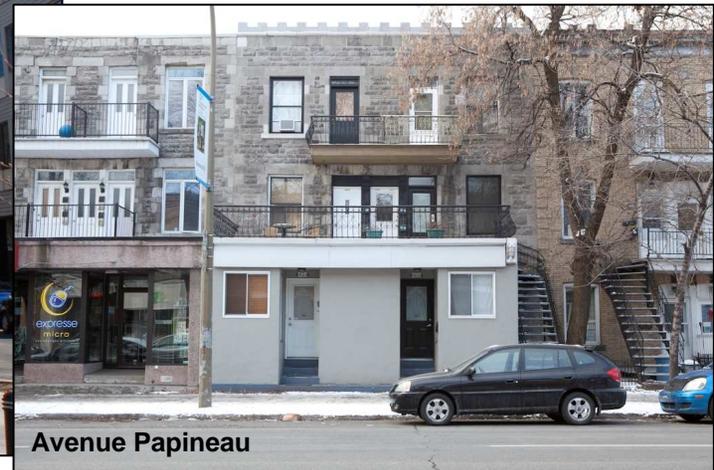


## Constats initiaux



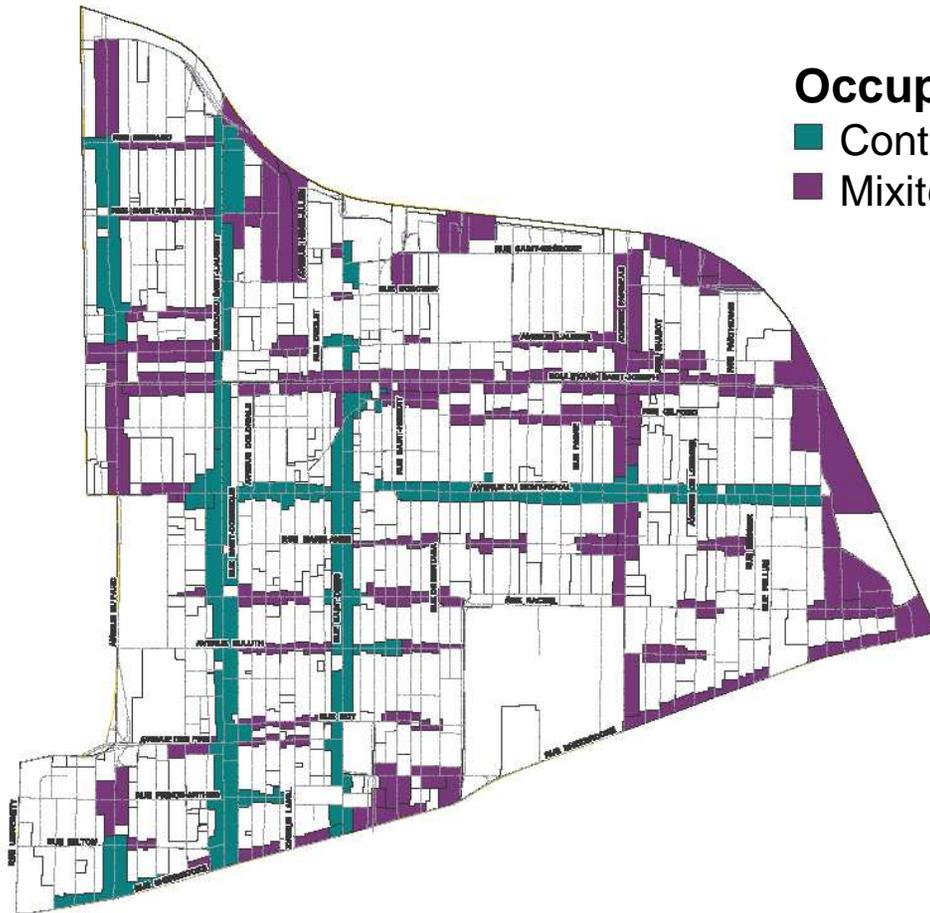
Rue Roy Est

- Fenestration minimale
- Stores et rideaux fermés
- Espaces extérieurs limités
- Transformations non adaptées
- Faible verdissement



Avenue Papineau

## Cadre réglementaire



### Occupation du rez-de-chaussée

- Continuité commerciale obligatoire = 7 rues
- Mixité autorisée = environ 20 rues

## Mandat d'origine

Améliorer  
la cohabitation  
des commerces  
et des logements  
au rez-de-chaussée  
des bâtiments



Normes  
d'aménagement  
des logements

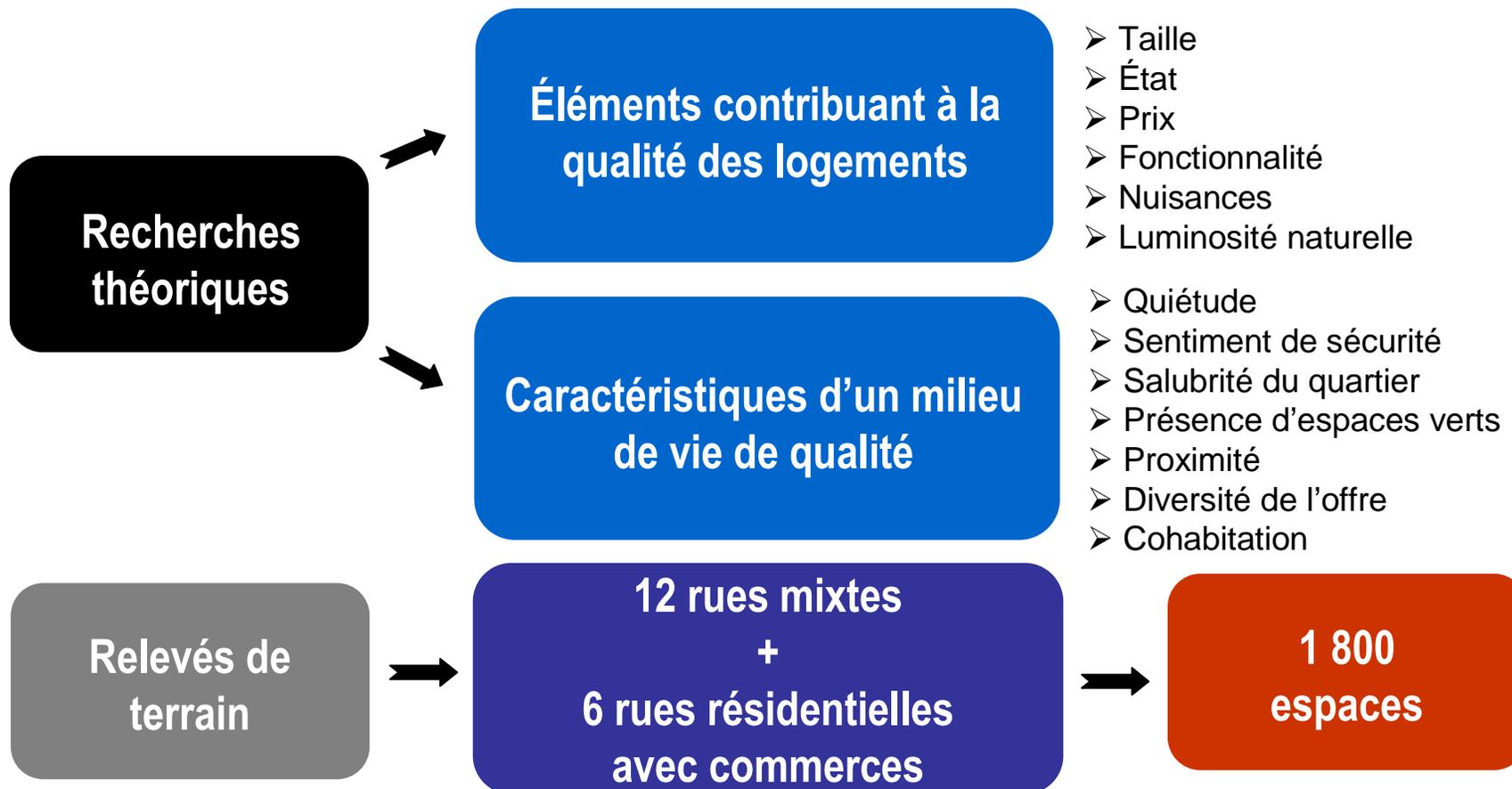
## Équipe de projet

- Stéphane Morin, conseiller en planification
- Simon Lemieux, conseiller en aménagement
- Stéphanie Laurier, stagiaire en urbanisme
- Nora Topalian, stagiaire en urbanisme
- Claude Laurin, chef de division

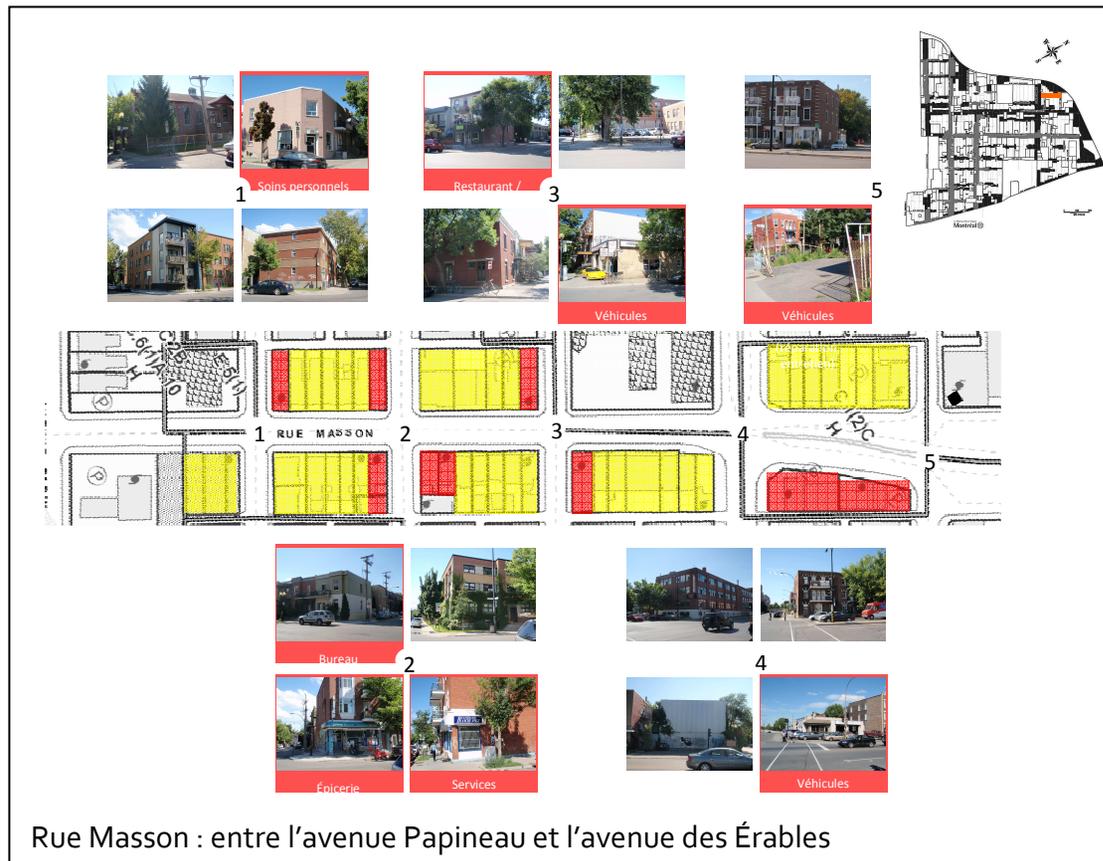
➤ **Méthodologie d'analyse**



## Évolution du projet



## Relevé des occupations par tronçons



### Occupation des locaux

- Nombre de commerces
- Concentration commerciale
- % de commerces
- Taux de vacance

### Occupation des coins

- % de commerces aux coins
- % de coins occupés par des commerces
- % de coins avec typologie commerciale
- usages

## Commerces aux coins



**Buanderie**



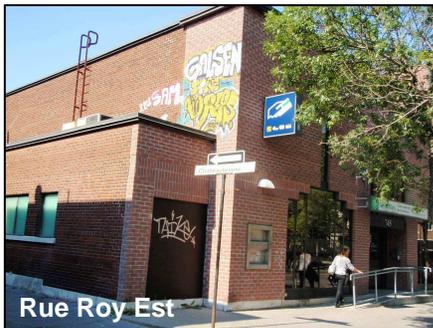
**Pharmacie**



**Dépanneur**



**Salon de coiffure**



**Institution financière**



**Quincaillerie**



**Fleuriste**



**Librairie**

# 1. Contradiction entre la réglementation et l'occupation



Rue Villeneuve Ouest

Zonage résidentiel seulement



Rue Saint-Viateur Ouest

Zonage mixte

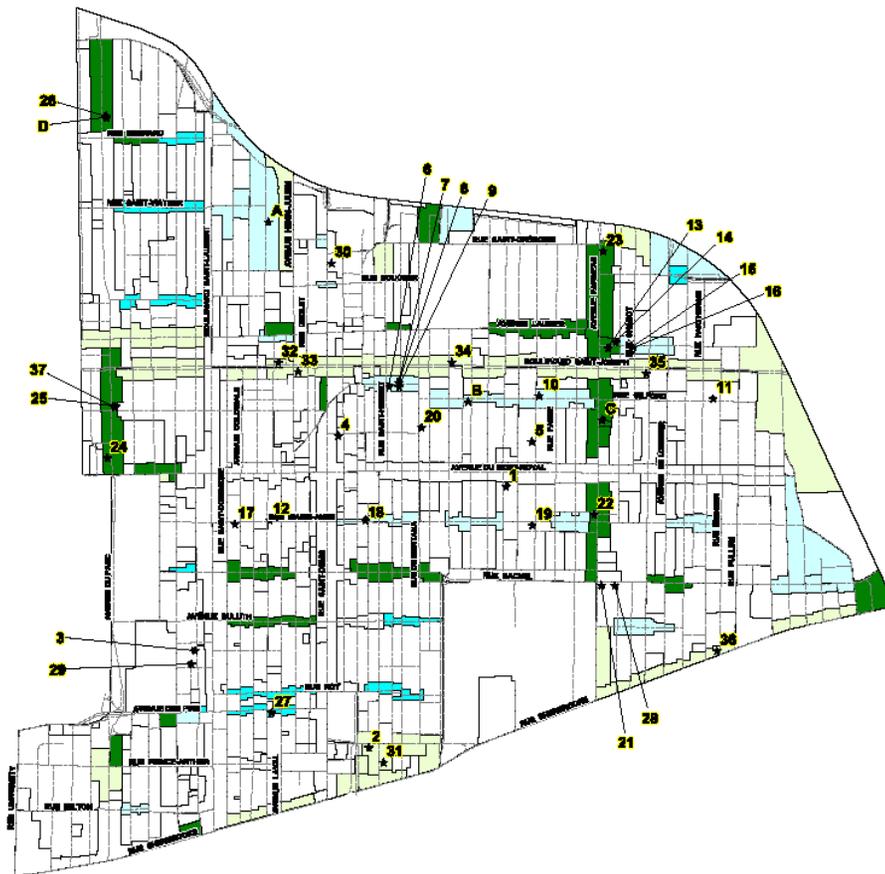
## 2. Coupure et affaiblissement de la présence commerciale



Rue Rachel Est

Zonage mixte

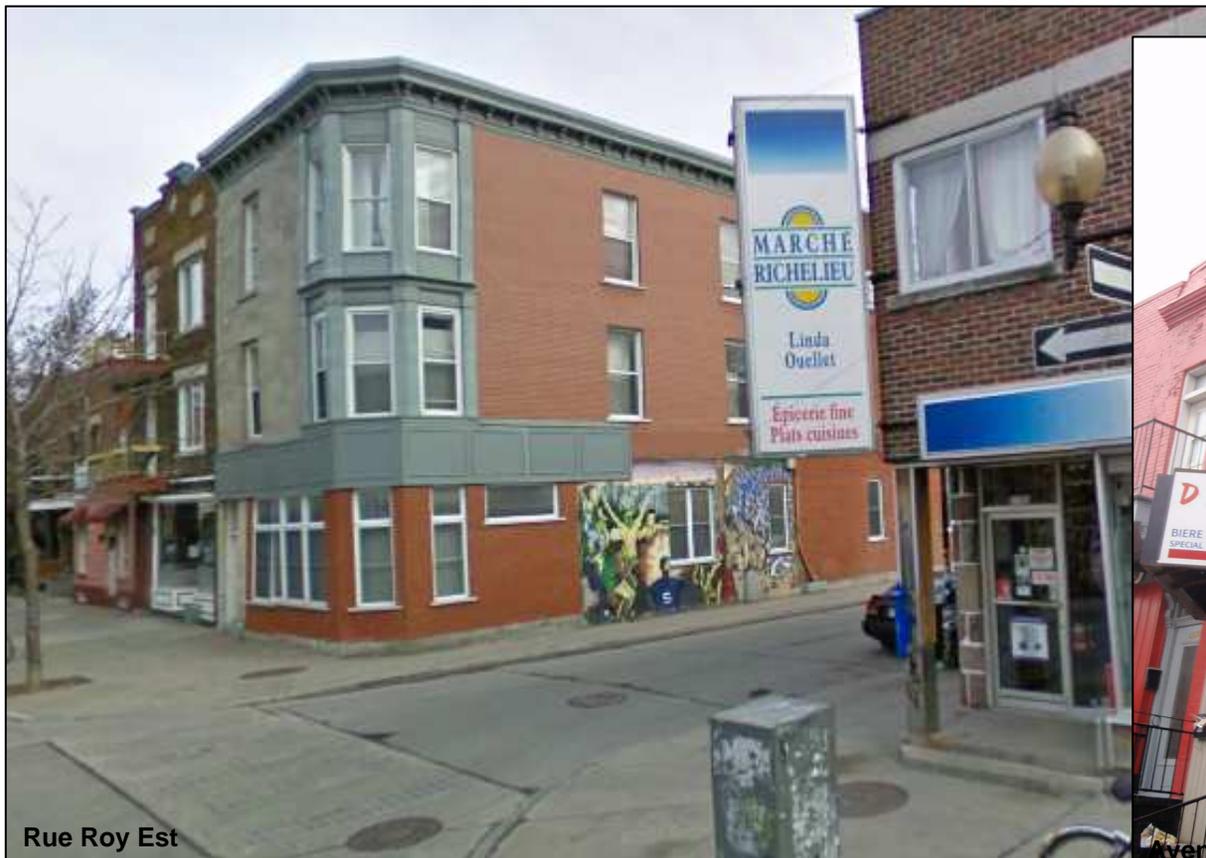
## 2. Coupure et affaiblissement de la présence commerciale



### Changements d'usages 2009 à 2011

- Commercial à résidentiel = 37
- Résidentiel à commercial = 4

## 2. Coupure et affaiblissement de la présence commerciale



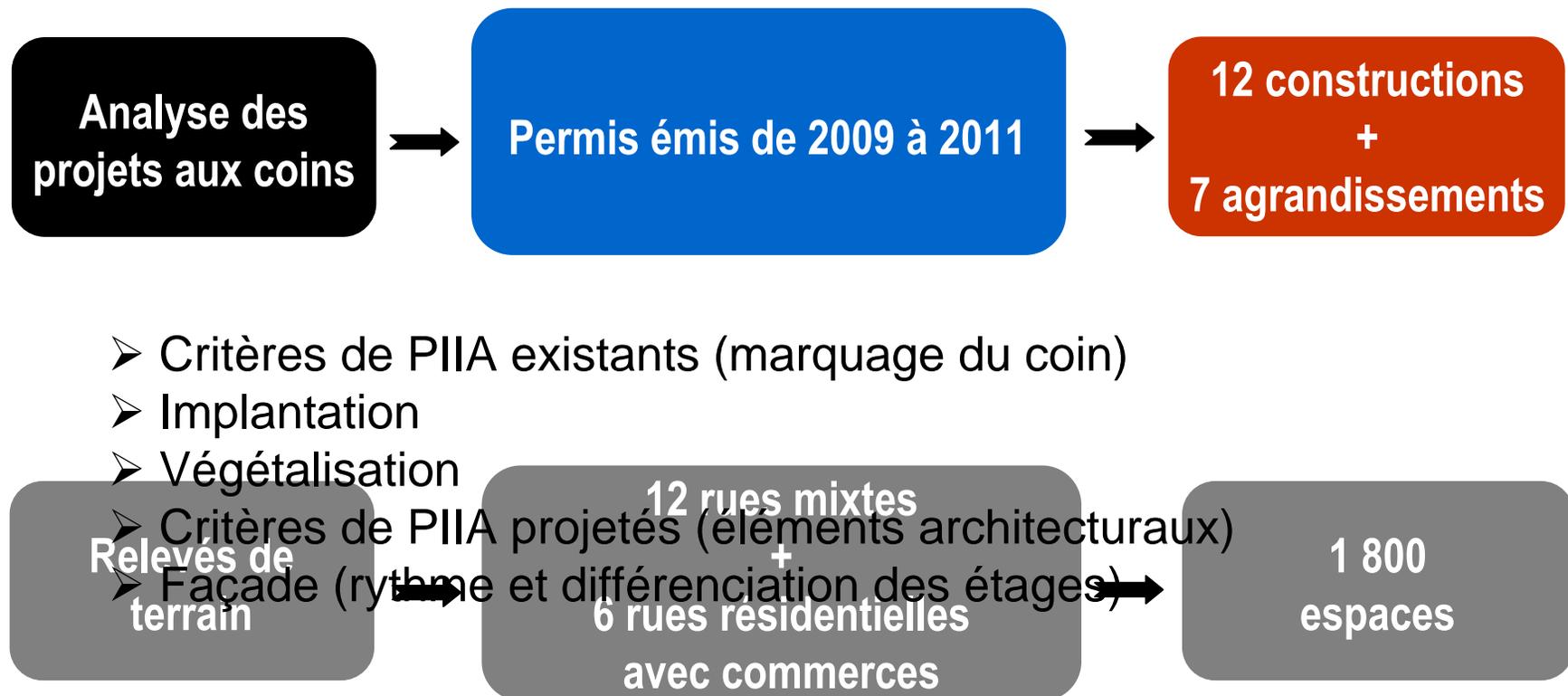
### 3. Perte des qualités architecturales



## 4. Faible qualité d'insertion au milieu urbain



## Analyses supplémentaires



# Analyse des projets aux coins

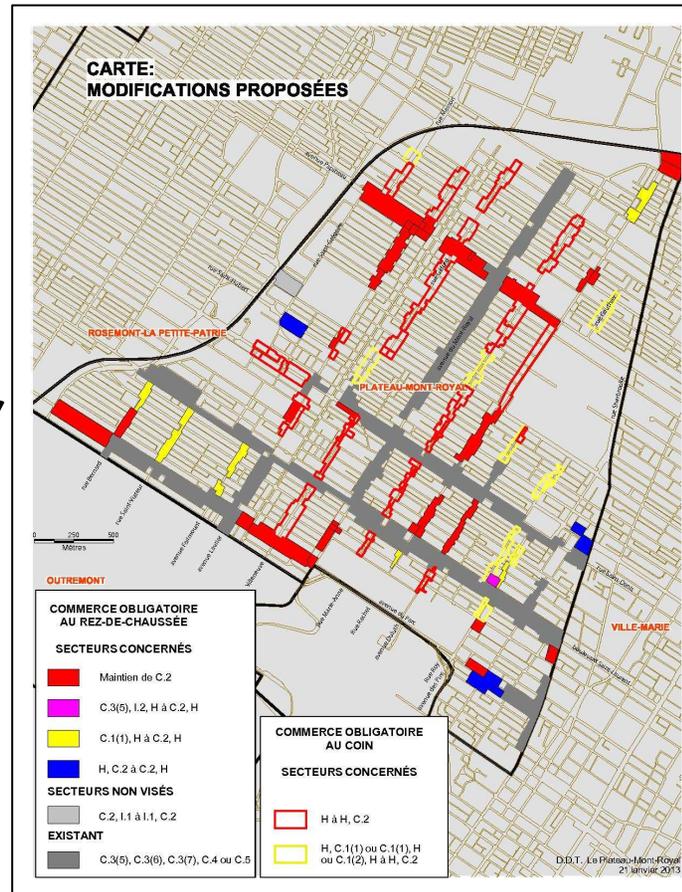
Adresse du bâtiment		Usage au recensement de la chaussée	Photo	Année d'émission de permis	Critères de PIA existants			Implantation			Végétalisation			Créées projetées pour marquer le coin					Autres critères analysés		Résultat	
Numéro	Nom de la rue				Hauteur : « doit bien marquer le coin relativement à la hauteur »	Implantation : « doit bien marquer le coin relativement à l'implantation »	Facède : « Le traitement de la façade principale doit permettre de souligner la façade secondaire afin d'expliquer la hiérarchie des voies »	Permis (avant la bonification de 1,2)	Utilisé	Marge avant (m)	marge avant 2 (secondaire) (m)	Végétalisation : végétaliser les espaces extérieurs non construits	Cour avant et latérale	végétalisation Cour arrière	Volumétrie : inclure des saillies, escaliers ou des tronçons	Balcons : inclure des balcons au coin du bâtiment	Surhauteur : inclure une surhauteur au coin du bâtiment	Matériaux différents : inclure des matériaux différents au coin du bâtiment	Fenêtres : inclure des fenêtres au coin du bâtiment	Autres éléments architecturaux : inclure des éléments architecturaux au coin du bâtiment		Rythme : Marquer le bâtiment de coin avec l'utilisation de différents volumes, de la fenestration, des matériaux et des éléments architecturaux
4780	rue Fulum (coin Gifford)	R		2011	36. bâtiment un peu plus haut qu'aux alentours	marge moins grande qu'aux bâtiments aux alentours	non	70	68,4	1,4 sur plans	0 sur plans	non en avant, pas ou en arrière	patte	gazonné autour de la cour anglaise			matériau (brique grise)	fenêtres au coin			premier étage un peu surélevé, mais pas plus fenestration couronnement	
4785	rue Messier (coin Gifford)	R		2009	36. bâtiment un peu plus haut qu'aux alentours	marge moins grande qu'aux bâtiments aux alentours	non	70	66,2	1	0	oui	marge avant et latérale végétalisée.	Cour arrière végétalisée et une case de stationnement			au 3e étage, brique foncée au coin			premier étage un peu surélevé, mais pas plus fenestration couronnement		
55 et 79	rue Roy Est (avenue Coloniale)	R		2011	36. Même hauteur qu'aux alentours	même alignement que les autres bâtiments	non	100	84	0,48 à 1,7	0,5 à 1	oui	marge avant végétalisée. Bandes d'arbustes au recul	Cour arrière minéralisée, escaliers.	Saillie vers l'intérieur	balcon en sautoir	surhauteur du cylindre		cylindre fermé au coin	cylindre en sautoir vers l'intérieur	soie (ric) ric très différent en termes de matériaux et par un léger recul par rapport aux autres étages	
245 (237)	rue Maguire (coin Henri Julien)	R		2011	7-6. coin, secteur de 3 à 13 étages. Bâtiment à côté de 7-6. Ent. L. sans côté de 5-6.	non applicable	même composition, hauteur différente de 2 étages	70	58,46	0,8 à 1,5 ouverture jusqu'à 10m (hors-jalais)	2,4 ouverture jusqu'à 15,8	oui	marge avant végétalisée.	cour arrière végétalisée. Aménagement paysager.	Retrait vers l'intérieur	balcon		matériaux de couleur différents	continuité du toit	soie (ric) très différent en termes de matériaux, la fenestration et par un léger recul par rapport aux autres étages		
1325	avenue Laurier Est (rue Du Locheville)	C		2011	46. Un peu plus haut qu'aux alentours. Coin plus haut que bâtiment	aligné aux autres bâtiments, retrait au coin	non, sauf des balcons sur façade latérale	85	96,6	1,52	1,52	oui, sauf sur marge avant sur Laurier	bande végétalisée façade latérale	nia	coin tronqué au RDC et saillie d'une partie du bâtiment	balcon en sautoir	un étage de plus au coin	brique un peu plus pâle sur la partie en retrait		ric, différent en termes de fenestration, et d'usage. Ric est délimité par une bande. Couronnement.		
5405	rue Saint-Denis (coin Saint-Grégoire)	C		2010	4-8. Coin comparé au secteur	non applicable	non	85	68	1 à 3	0,56 à 1,85	oui	marge 2,5m végétalisée en avant (gazon)	arrière végétalisée	Saillie d'une partie du bâtiment	balcon en sautoir	légère surhauteur		marquise	ric, différent en termes de fenestration, de matériaux et de balcons		
1551	rue Marie-Anne Est (coin rue Pabre)	R		2010	36. Plus haut que les bâtiments adjacents	aligné au bâtiment adjoint	non	85	87,6	1,45	0	oui	marge avant végétalisée.	nia		balcon en sautoir			rythme vertical suffisant	aucun, sauf que le premier étage est surélevé		
451	rue Lagarde (coin Rivest)	R		2010	4-6. Coin comparé au secteur	aligné aux bâtiments aux alentours, sauf pour saillie	oui, composition du coin se poursuit sur toute la façade latérale	50	50	2,1 à 3	2,53 à 2,7	oui	marge avant végétalisée	marge arrière végétalisée, balcons arrière	Saillie d'une partie du bâtiment	balcon	légère surhauteur	brises de couleur différentes	couronnement bandes colorées verticales	Rythme et verticalité par un jeu de reculet de saillies, par des couleurs vives	couronnement premier étage surélevé	
1850	rue Masson (coin Carter)	R		2010	36. bâtiment un peu plus haut qu'aux alentours. coin marqué par la hauteur	aligné aux bâtiments qui fontourent marge plus petite au coin	oui. Matériaux, ouvertures	70	69	0,83 à 1,3	0	oui	marge végétalisée devant façade principale (quelques buissons et gazon)	Marge arrière végétalisée	Éléments architecturaux bleus en saillie	balcon	légère surhauteur du couronnement bleu	matériaux différents au coin	couronnement socle élevé de 2 plate-bandes colorées verticales	rythme seulement par la fenestration	couronnement premier étage surélevé	
231	avenue Duluth Est (coin Lavif)	R		2010	36. Même hauteur qu'aux alentours	aligné aux bâtiments qui fontourent	non	85	90,5	0	0	non	nia	marge arrière minéralisée.				Fenêtres au coin		peu rythmé par deux bandes verticales de briques rouges légèrement ondulées	aucun, sauf que le premier étage est surélevé	
2275	avenue du Mont-Royal Est (coin Messier)	C		2009	36. Même hauteur qu'aux alentours	même alignement que les autres bâtiments	oui	100	71	1,5 à 3	2,59 à 2,79 (Messier) 2,5 (Fulm)	oui sauf marge avant sur Mont-Royal	Espace avant minéralisée marge latérale végétalisée	marge arrière végétalisée ou il n'y a pas de stationnement		balcon au coin			marquise au-dessus des balcons	effort avec avec des bandes verticales de verre au ric	couronnement grande fenestration sur une partie du ric de la façade principale à cause de la vocation commerciale	
1200 5501	rue Pauline-Julien (coin Gény-Boulet)	R		2009	3-4-46. un côté 36, un autre 46.	aligné aux bâtiments qui fontourent	oui	70	50	1,71 à 5,56	0,43 à 2,5	oui	marge avant et latérale végétalisée	cour intérieure très végétalisée, espace au toit.	Jeu de saillies	balcon au coin		plusieurs matériaux utilisés pour la partie en saillie au coin	Jeu de fenêtres	rythmé par les matériaux, les ouvertures et les mezzanines	Couronnement et socle. Étages du bâtiment adossés	



➤ **Modifications réglementaires**

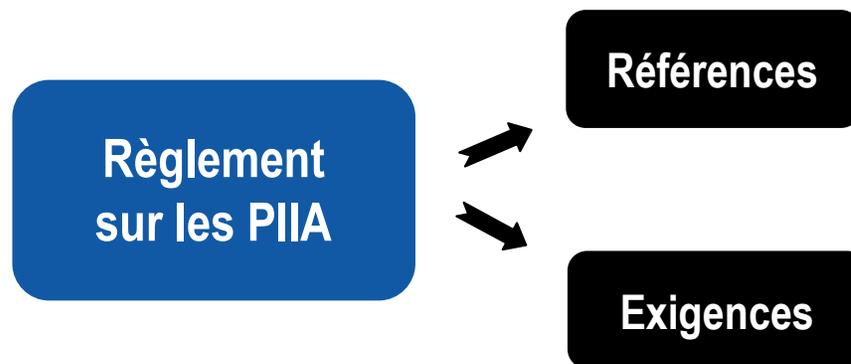
# Modifications réglementaires

Règlement d'urbanisme



- **20 rues ou tronçons de rues**
- **786 locaux**
- 533 commerces existants
- 253 logements dérogatoires
- **15 rues ou tronçons de rues**
- **469 espaces de coin**
- 186 commerces existants
- 283 logements dérogatoires

# Modifications réglementaires



## Référence à l'occupation commerciale traditionnelle



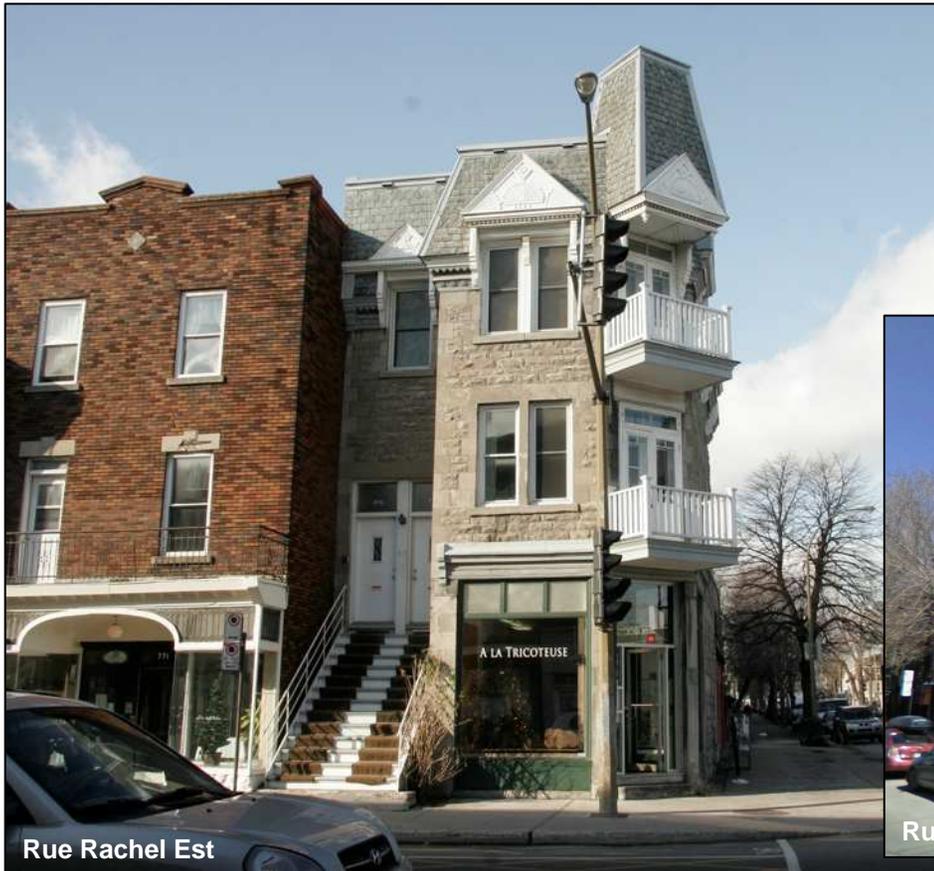
Rue Villeneuve Ouest

- Marquage du coin
- Dynamisme de l'intersection



Rue Roy Est

## Référence aux éléments architecturaux distinctifs



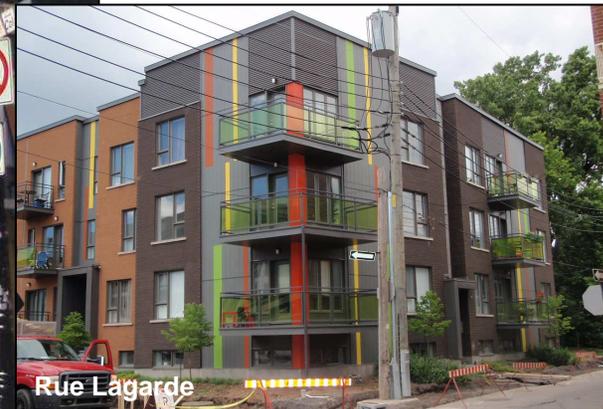
- Coin tronqué
- Vitrine
- Couronnement surhaussé



## Exigence d'une combinaison d'éléments distinctifs



- Ouvertures
- Balcons
- Matériaux
- Couronnements
- Volumes



## Exigence de différenciation du traitement des façades



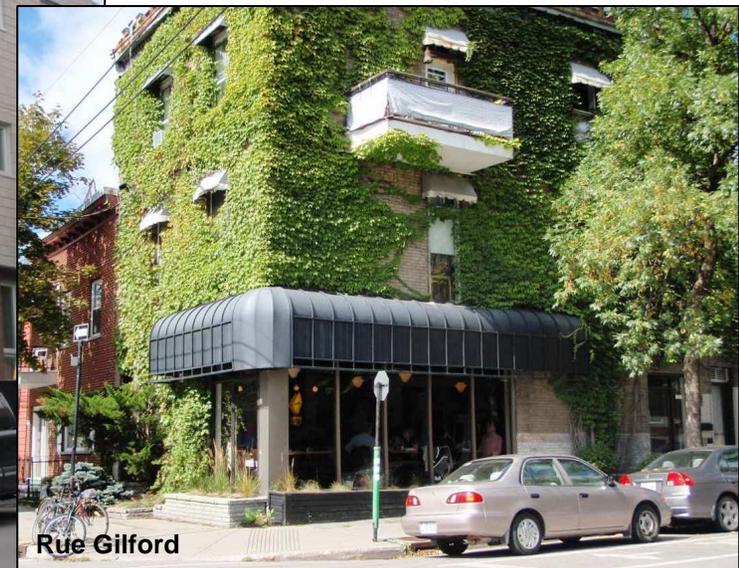
- Atténuation de l'exigence



## Exigence d'un aménagement des espaces résiduels



- Adaptation au coin
- Végétalisation



## On ne vise pas nécessairement...



Avenue Laurier Est



Avenue Laurier Est

**Mais plutôt...**

**Merci !**

