

CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS

Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs (dossier 1217303005)

AVIS est, par la présente, donné par la soussignée de ce qui suit :

1. Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et des arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et du Plateau-Mont-Royal, demeurant dans une zone contiguë à l'arrondissement de Ville-Marie, sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a, lors de sa séance tenue le 6 juillet 2021, adopté le premier projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs ».

2. En conformité avec les décrets et arrêtés ministériels en vigueur, toute procédure, autre que référendaire, qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public. Ainsi, **ce premier projet de règlement fera l'objet d'une consultation écrite de 15 jours et ce, à compter du 9 août 2021 jusqu'au 23 août 2021 inclusivement.**

Ce projet de règlement vise notamment à modifier les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) afin d'assurer une partie de la concordance au Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs.

Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du **9 août 2021 au 23 août 2021**, inclusivement, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- Par courriel à l'adresse suivante : urbanisme_ville-marie@montreal.ca

ou

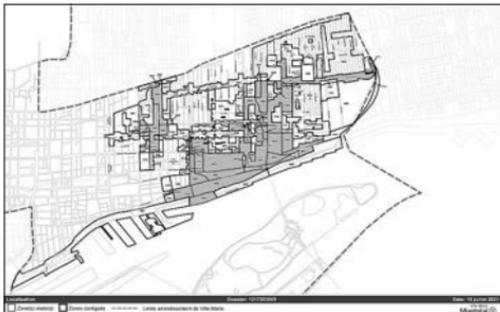
- Par courrier au 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage, H2L 4L8, à l'attention de la Division de l'urbanisme.

Si la demande est transmise par courrier, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 23 août 2021 avant 16 h 30 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le numéro de dossier concerné doit également être mentionné (dossier 1217303005).

La documentation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>. Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet de règlement peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier indiqué précédemment.

3. Ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire et vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



4. Le présent avis, ainsi que le projet de règlement et le sommaire décisionnel (1217303005) qui s'y rapportent, sont disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 7 août 2021

La secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie



Localisation

- Zone(s) visée(s)
- Zones contiguës
- Limite arrondissement de Ville-Marie

Dossier: 1217303005

Date: 15 juillet 2021

CA-24-282.1XX Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) en concordance au Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

Vu les articles 85, 113 et 145.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À sa séance du _____ 2021, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par l'insertion, après l'article 34.1, de l'article suivant:

« **34.2.** Dans un secteur situé à l'est de la rue Atateken, la superficie brute incluant les balcons d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres ou en étages prescrite doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :

- 1° 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame ;
- 2° 750 m² pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame. ».

2. Ce règlement est modifié, à l'article 36, par le remplacement au paragraphe 1° des mots « ainsi que les perspectives vers et depuis le mont Royal, » par les mots « les perspectives vers et depuis le mont Royal, ainsi que les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, ».

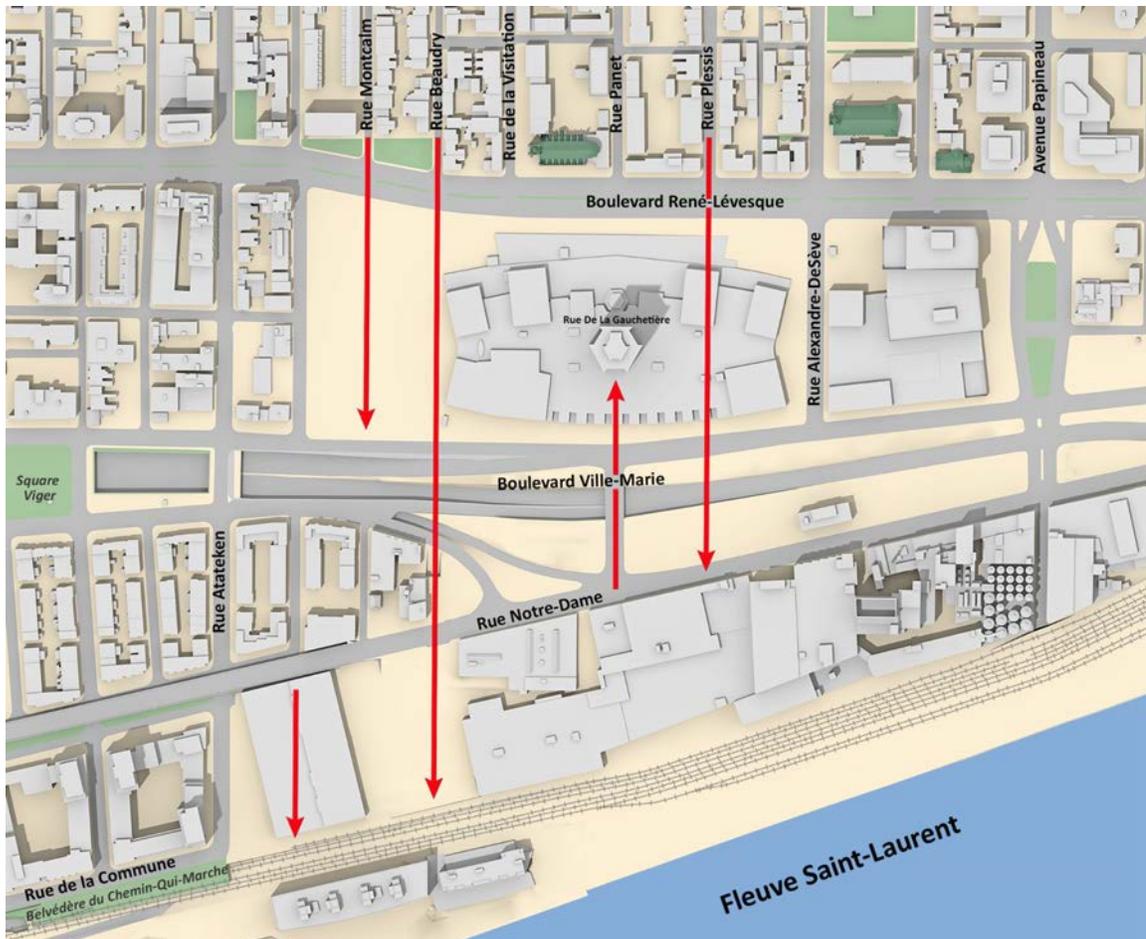
3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 36, de l'article suivant:

« **36.1.** En plus des critères énoncés à l'article 36, dans un secteur FQ ou IV, afin d'assurer une continuité et une insertion harmonieuse entre les unités de paysages FQ, IV, SMSJ et VM et de préserver la relation visuelle avec le fleuve, un projet comportant une surhauteur doit être approuvé conformément au titre VIII, selon les critères suivants :

- 1° favoriser des ouvertures verticales représentant une proportion d'un maximum de 50% de la superficie de la façade;
- 2° favoriser une implantation des volumes bâtis permettant un dégagement visuel en direction du fleuve ;
- 3° favoriser un traitement architectural distinctif des deux derniers étages du bâtiment afin de marquer le couronnement. ».

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 55, de l'article suivant:

« **55.1.** Malgré l'article 55, les axes suivants doivent demeurer dégagés de toute construction hors-sol:



5. L'article 127.7 de ce règlement est modifié par l'ajout des paragraphes suivants :

« 5° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération de la voies publique principale de l'avenue De Lorimier;

6° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;

7° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public. ».

6. L'article 127.11 de ce règlement est modifié par l'ajout des paragraphes suivants :

« 5° privilégier un traitement de l'enveloppe d'un bâtiment qui présente une composition architecturale distincte par rapport à celle d'un bâtiment voisin;

6° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :

- a) le boulevard René-Lévesque incluant le pourtour du parc compris entre les rues de la Visitation et Panet;
- b) le boulevard Ville-Marie;
- c) la rue de la Commune incluant les abords du parc compris entre les rues de la Visitation et Plessis;
- d) l'avenue De Lorimier;
- 7° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;
- 8° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;
- 9° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique;
- 10° favoriser la mise en valeur ou la protection des vestiges archéologiques. ».

7. L'article 127.21 de ce règlement est modifié par l'ajout des paragraphes suivants :

« 5° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :

- a) le boulevard René-Lévesque;
- b) l'avenue De Lorimier;

7° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;

8° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;

9° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique.
».

8. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 127.26, des articles suivants:

« 127.27. Dans l'unité de paysage Îlot des Voltigeurs (IV), les travaux visés à l'article 102 doivent tendre à respecter les caractéristiques suivantes :

1° favoriser la conservation d'une silhouette bâtie composée d'une cascade graduelle de volumes répartis autour d'un point culminant central;

2° privilégier une architecture pouvant constituer un point de repère exemplaire dans le paysage du front fluvial pour une construction sur l'emplacement sur le site de l'horloge Molson;

3° assurer une prédominance de revêtement de matériaux de brique d'argile rouge;

4° tendre à ce que les bâtiments respectent un taux d'implantation maximal de 65 %;

5° tendre à préserver et aménager la configuration en U des cours intérieures qui provient du lotissement initial, soit l'axe de la porte cochère, l'axe de l'ancienne terrasse Molson et l'axe de l'ancienne rue des Voltigeurs;

- 6° favoriser des usages au rez-de-chaussée assurant l'animation des cours intérieures;
 - 7° tendre à offrir des connexions entre le réseau de cours intérieures et le parcours riverain projeté
 - 8° privilégier un traitement de l'enveloppe d'un bâtiment qui présente une composition architecturale distincte par rapport à celle d'un bâtiment voisin;
 - 9° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :
 - a) le boulevard Ville-Marie;
 - b) la rue de la Commune incluant les abords du parc compris entre les rues de la Visitation et Plessis;
 - 10° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;
 - 11° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;
 - 12° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique ;
 - 13° favoriser la mise en valeur ou la protection des vestiges archéologiques.
- ».

127.28. Dans l'unité de paysage Savonnerie Barsalou (SB), les travaux visés à l'article 102 doivent tendre à respecter les caractéristiques suivantes :

- 1° favoriser la conservation et l'intégration de façon durable des caractéristiques architecturales existantes de l'aile centrale et de l'aile bordant la rue de Lorimier, incluant la cheminée ;
- 2° privilégier une architecture pouvant constituer un point de repère exemplaire dans le paysage d'entrée de ville pour un volume en surhauteur ;
- 3° favoriser une interface accueillante et dynamique avec la rue Logan et le parc des Faubourgs;
- 4° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :
 - a) l'avenue De Lorimier ;
 - b) le boulevard De Maisonneuve ;
- 5° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;
- 6° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;
- 7° des matériaux de revêtement de brique d'argile ou de pierre grise;
- 8° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique.».

9. Ce règlement est modifié, à l'article 136, par le remplacement de la figure du paragraphe 8° par la figure jointe en annexe A du présent règlement.

10. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 170, de l'article suivant:
- « **170.2.** Un établissement commercial situé à l'est de la rue Atateken et occupant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur à celui-ci doit comporter une entrée principale accessible directement depuis la rue. »
11. L'article 710 de ce règlement est modifié, par l'ajout du paragraphe suivant :
- « 7° la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment comportant des travaux souterrains dans l'unité de paysage FQ ou IV. »
12. L'article 712 de ce règlement est modifié, au paragraphe 9°, par le remplacement des mots « d'une opération cadastrale visée », par les mots « des travaux visés aux paragraphes 5° et 7° ».
13. Le feuillet intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe B au présent règlement.
14. Le feuillet intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe C au présent règlement.
15. Le feuillet intitulé « Unités de paysage et immeubles d'intérêt » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe D au présent règlement.
16. Le feuillet intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe E au présent règlement.
17. Le feuillet intitulé « Zones » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe F au présent règlement.
18. Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) est modifié par l'ajout du paragraphe suivant:
- « « règlement d'urbanisme » : le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ».
19. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 2, de l'article suivant:
- « **2.1.** Malgré l'article 2, un étage comportant un usage commercial, industriel ou équipement collectif et institutionnel peut déroger à l'article 34.2 du règlement d'urbanisme aux conditions prévues aux sections III, V et VI du présent règlement.
20. Ce règlement est modifié par l'insertion, après la section IV, de l'intitulé suivant:
- «SOUS-SECTION I
PLUS-VALUE D'UN PROJET PARTICULIER »**
21. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 9.2, de l'intitulé suivant:
- «SOUS-SECTION II**

CRITÈRES GÉNÉRAUX »

22. Ce règlement est modifié, à l'article 9.4, par le remplacement des mots « Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) » par les mots «règlement d'urbanisme ».

23. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 9.5, de la sous-section suivante:

« SOUS-SECTION III

CRITÈRES D'UN PROJET PARTICULIER DÉROGEANT À L'ARTICLE 34.2 DU RÈGLEMENT D'URBANISME »

9.6. Afin d'atténuer l'impact d'un immeuble de grande hauteur, de maintenir ou d'améliorer la qualité de l'espace public, du paysage urbain et de contribuer à l'amélioration des conditions environnementales, lorsque, pour un étage résidentiel le projet particulier déroge à l'article 34.2 du règlement d'urbanisme, celui-ci doit respecter les critères suivants:

1° favoriser une volumétrie et des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public notamment:

- a) les parcs et places publiques
- b) la rue Sainte-Catherine ;
- c) le boulevard René-Lévesque ;
- d) la rue de la Visitation ;
- e) la rue Saint-Antoine ;
- f) l'avenue Viger ;
- g) la rue de la Commune ;
- h) l'avenue De Lorimier ;
- i) la rue Notre-Dame ;
- j) la rue Alexandre-DeSève ;
- k) l'avenue Papineau ;

2° favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et les vues d'intérêt identifiées à l'annexe I du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;

3° contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole ;

4° minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes ;

5° favoriser l'utilisation de techniques d'économie d'énergie et de matériaux de construction durables ;

6° favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs.

ANNEXE A

FIGURE INTITULÉE « CONTINUITÉ COMMERCIALE AU REZ-CHAUSSÉE OBLIGATOIRE »

ANNEXE B

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ «DENSITÉS ET IMPLANTATION »

ANNEXE C

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ «HAUTEURS ET SURHAUTEURS »

ANNEXE D

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « UNITÉS DE PAYSAGE ET IMMEUBLES D'INTÉRÊT »

ANNEXE E

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « USAGES PRESCRITS »

ANNEXE F

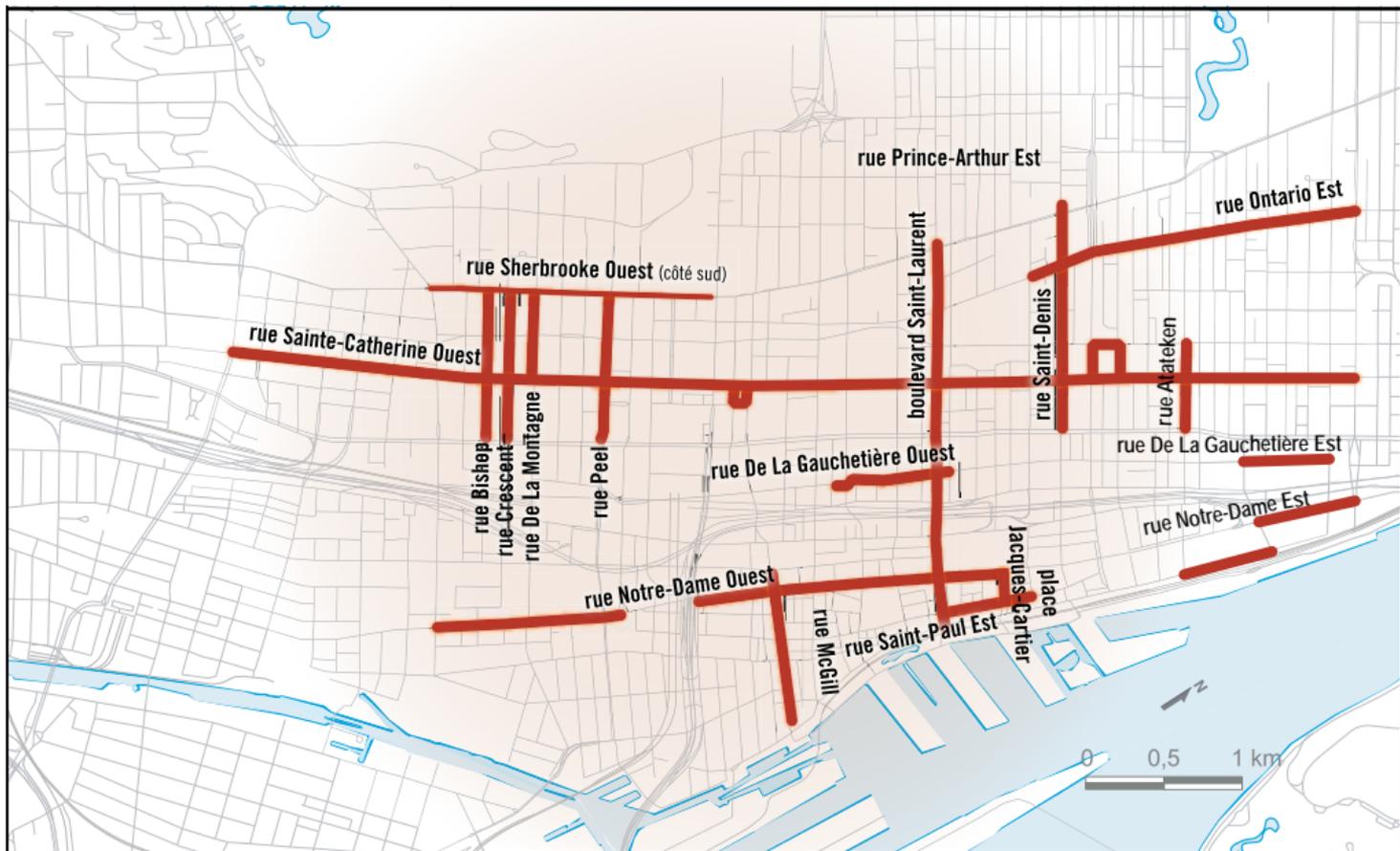
EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « ZONES »

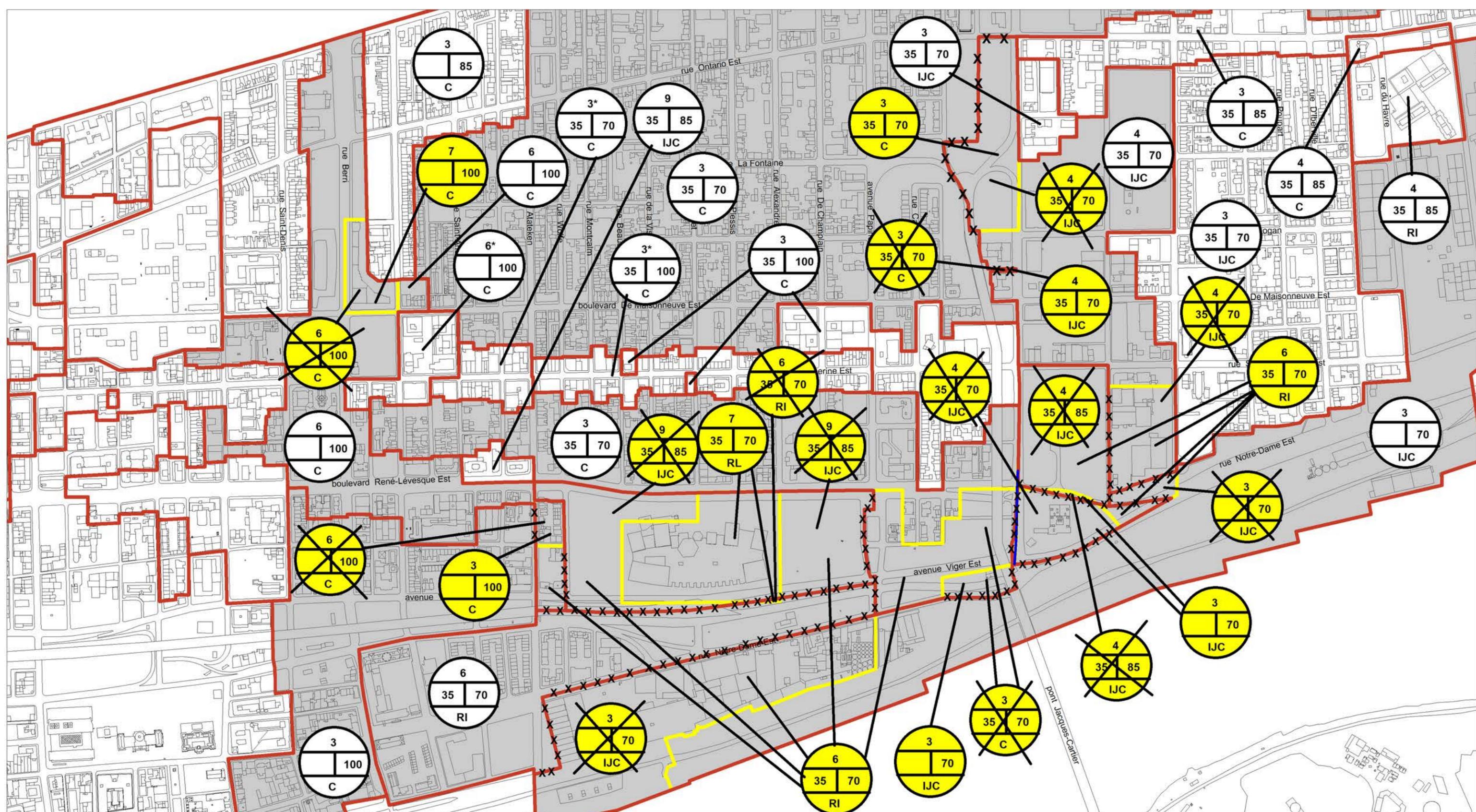
ANNEXE G

ANNEXE I - LES VUES D'INTÉRÊTS DU SECTEUR DES FAUBOURGS

Un avis relatif à ce règlement (dossier 1 _____) entré en vigueur le _____ 2021, date de la délivrance d'un certificat de conformité, a été affiché au bureau d'arrondissement et publié dans Le Devoir le 1 _____ 2021.

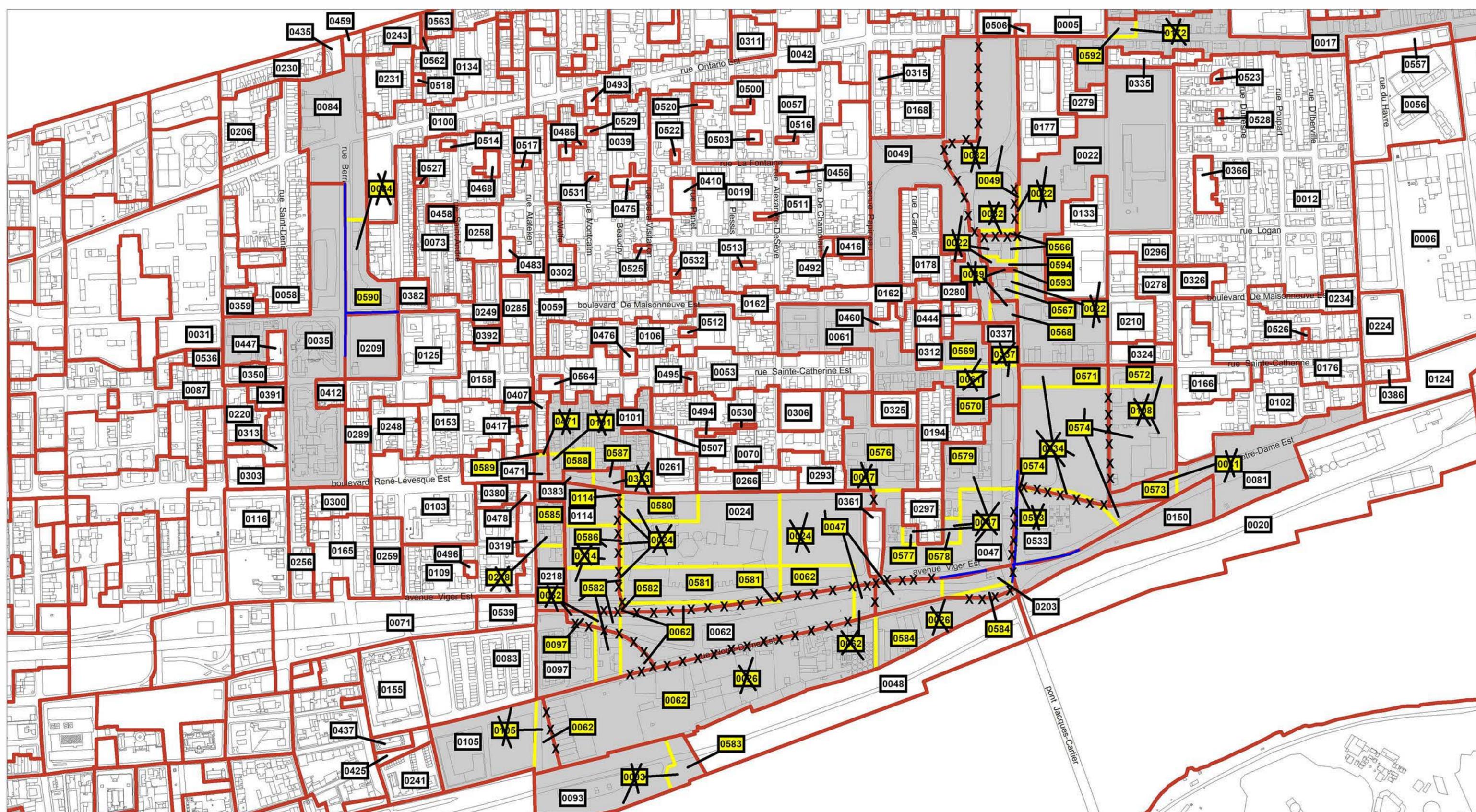
GDD : 1217303005





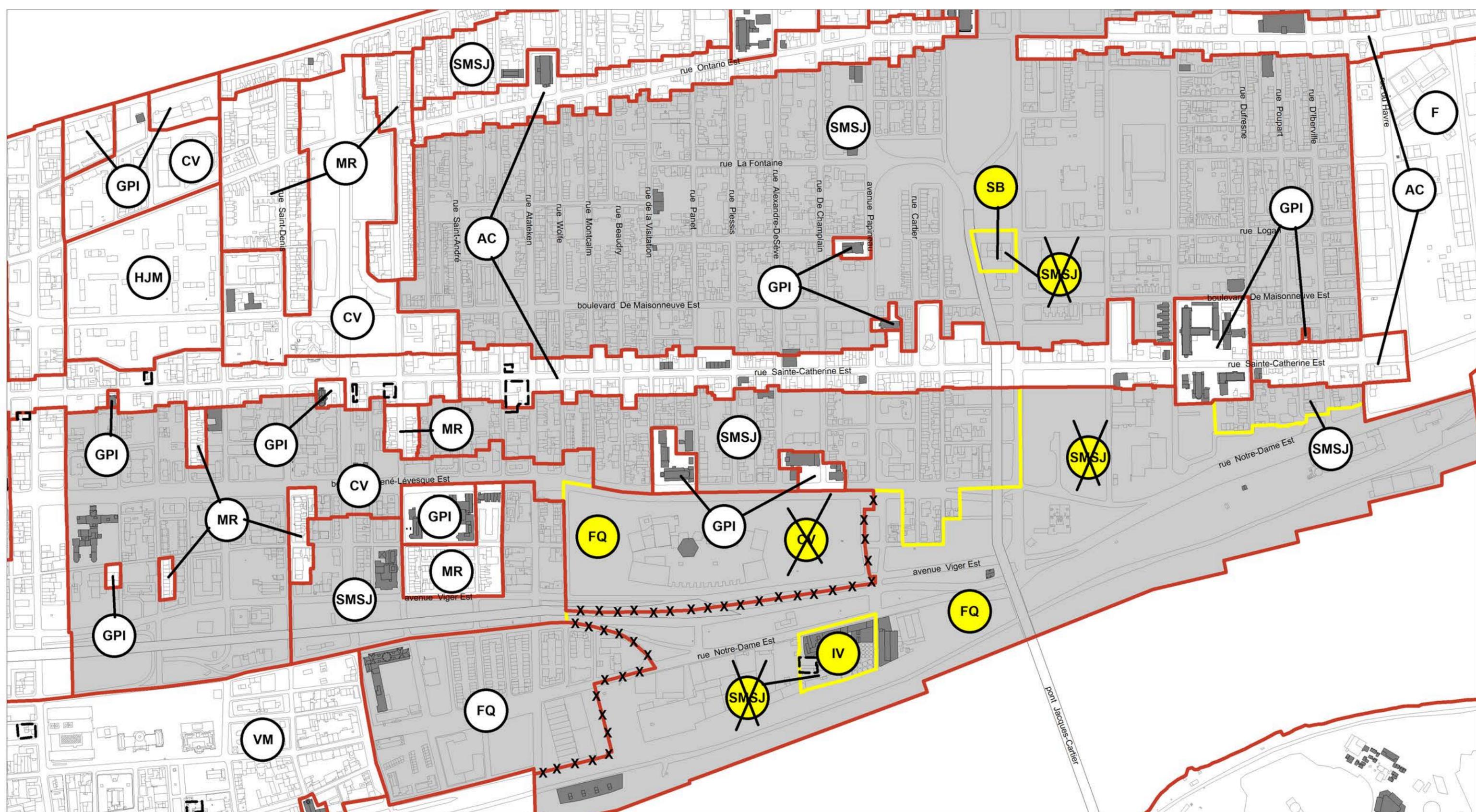
Annexe B - Modifications apportées au plan intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur de densité et implantation retiré
- Nouveau secteur de densité et implantation
- Secteur touché



Annexe F - Modifications apportées au plan intitulé « Zones » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Zone retirée
-  Nouvelle zone
-  Zone touchée



Annexe D - Modifications apportées au plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur d'unité de paysage retiré
- Nouveau secteur d'unité de paysage
- Secteur touché
- Immeuble d'intérêt
- Immeuble comportant une enseigne d'intérêt

Identification		Numéro de dossier : 1217303005
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs	

Contenu

Contexte

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment afin d'assurer une partie de la concordance au Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs.

Décision(s) antérieure(s)

14 juin 2021- Résolution CM21 0805 - Adoption du Règlement modifiant le plan d'urbanisme 04-047 afin d'y intégrer le PPU des Faubourgs

Description

Suite à l'adoption par le conseil municipal du 14 juin 2021 du PPU des Faubourgs, plusieurs dispositions entraînent des modifications au Règlement d'urbanisme et au Règlement sur les projets particuliers dont certaines sont des modifications par concordance. Ainsi, le Règlement proposé comprend 20 articles visant plusieurs aspects de la réglementation d'urbanisme tels que le redécoupage des paramètres de hauteurs, de densités et d'usages en conformité avec les paramètres du PPU des Faubourgs ainsi que le découpage de nouvelles unités de paysages. Rappelons que le territoire du PPU des Faubourgs est séparé en deux: le secteur habité situé au nord du boulevard René-Lévesque et de la partie de la rue Sainte-Catherine située à l'est du pont Jacques-Cartier et, au sud de ces axes, se trouve le secteur en requalification. Enfin, des dispositions normatives supplémentaires sont prévues ainsi que l'ajout de critères de P.I.I.A. applicables pour les unités de paysage qui ont été énoncés dans le PPU des Faubourgs.

Modifications apportées aux dispositions normatives

Le découpage des secteurs de catégories d'usages est d'abord modifié afin de se conformer aux dispositions du PPU. En premier lieu, il est proposé de modifier la catégorie d'usage du site de la brasserie Molson-Coors qui est de nature industrielle pour la catégorie M.7 C, soit une catégorie de mixité commerciale de moyenne intensité. Également, le secteur M.4, où l'habitation est interdite, est agrandi le long de la rue Parthenais jusqu'à la rue Ontario afin de consolider le pôle culturel des Faubourgs. Enfin, une nouvelle disposition prévoit que dans les portion des rues Notre-Dame, de la Commune et De La Gauchetière situées à l'est de la rue de la Visitation, les usages résidentiels sont

interdits au rez-de-chaussée et un nouvel article prévoit que les établissements commerciaux occupant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur situé à l'est de la rue Atateken devront désormais avoir un accès direct depuis la rue.

Le découpage des secteurs de densité est également modifié pour atteindre les paramètres du PPU. Dans le secteur habité, le site de l'Îlot Voyageur voit son coefficient d'occupation du sol (COS) passer de 6 à 7. Dans le secteur en requalification, le site des Portes Sainte-Marie (Projet Esplanade Cartier) voit son COS passer de 4 à 6 et ce COS est applicable à l'îlot voisin occupé par le Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur et autrefois occupé par les studios de Télé-Québec.

C'est d'ailleurs un COS de 6 qui est prévu pour l'ensemble des sites non construits du secteur en requalification, soit les sites Molson de part et d'autre de la rue Notre-Dame et le site Radio-Canada à l'exception de l'emplacement occupé par des installations souterraines pour lequel le COS proposé est de 7. Enfin, les sites construits voient leur COS être abaissé, notamment le site à l'est de la rue Wolfe qui passe de 6 à 3, afin d'atténuer la pression du développement immobilier sur le bâti patrimonial.

La hauteur des sites construits, autant dans la portion habitée que dans la portion en requalification, demeure la même, à l'exception du site de l'ancienne savonnerie Barsalou dont la hauteur augmente à 35 m. Les sites non construits du secteur en requalification voient leur hauteur augmenter à 45 m et à 65 m. Enfin, la hauteur sur rue proposée pour ces secteurs est de 23 m et 30 m.

Les dispositions de surhauteurs sont également bonifiées. Il est proposé, entre les rues Atateken et Fullum, de contraindre les superficies planchers des volumes en surhauteur à un maximum de 750 m². Les modifications au règlement sur les projets particuliers visent, par ailleurs, à préciser dans quel contexte une dérogation à cette disposition est recevable (impact sur le domaine public minimisé et construction favorisant l'économie d'énergie).

Enfin, la carte des vues axiales protégées du PPU des Faubourgs est intégrée au règlement afin de préciser les emplacements où les constructions hors-sol seront interdites.

Modification des dispositions de critères

Il est proposé de modifier les unités de paysage pour ajouter deux nouvelles unités: Îlot des Voltigeurs (IV) et Savonnerie Barsalou (SB). Ces deux unités de paysages reprennent la plupart des critères énoncés dans le PPU des Faubourgs tels que la protection des éléments patrimoniaux et l'enrichissement du paysage du front fluvial ou de l'entrée de ville. Il est également proposé d'agrandir le territoire de l'unité Faubourg Québec (FQ) afin que celle-ci couvre l'ensemble du secteur en requalification. Ce secteur est assujéti à plusieurs critères proposés par le PPU des Faubourgs tel que celui visant à privilégier une composition architecturale distincte ou un autre visant un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine.

Un nouveau critère de P.I.I.A. applicable aux constructions en surhauteur est ajouté afin de favoriser la protection des vues d'intérêt du PPU des Faubourgs. Également, des critères de P.I.I.A. spécifiques applicables aux surhauteurs dans les unités de paysage FQ et IV sont proposés afin d'assurer la continuité de la trame urbaine, tels que favoriser une implantation des volumes bâtis permettant un dégagement visuel en direction du fleuve.

Enfin, l'ensemble des unités de paysages du territoire du PPU des Faubourgs voient s'ajouter des critères tels que favoriser les accès individuels des logements des rez-de-chaussée, assurer l'intimité des logements implantés sans marge de recul, favoriser la végétalisation des toits de bâtiments souterrains et mettre en valeur le patrimoine archéologique.

Justification

La proposition est la traduction réglementaire de plusieurs des dispositions du PPU des Faubourgs. L'ensemble des paramètres d'usages, de hauteurs et densités proposés constitue une retranscription des paramètres proposés avec quelques précisions telles que les hauteurs sur rues. Ces hauteurs varient d'un secteur de surhauteur à l'autre en fonction du contexte et de la transition entre les secteurs consolidés existants et le secteur en requalification. L'approche au niveau des unités de paysage est également la traduction réglementaire du PPU et un raffinement pourra être fait dans le futur.

En réponse à une recommandation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), les superficies planchers maximales, qui étaient auparavant intégrées au document du PPU, sont désormais

uniquement intégrées à la réglementation afin de permettre plus de souplesse. Par conséquent, il sera désormais possible de déroger à cette disposition lorsqu'un projet présentera une plus-value en faveur de la transition écologique et que l'effet massif des constructions sera atténué. Les usages non résidentiels pourront également bénéficier de ces exceptions.

Enfin, l'ensemble de ces dispositions permettront d'amorcer le développement du secteur en assurant le respect de ses composantes patrimoniales et paysagères. C'est également l'occasion de transformer un milieu dédié au tout à l'auto en un milieu de vie complet et convivial. Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette proposition.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de règlement
- Procédure de consultation publique écrite
- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un deuxième projet de règlement
- Procédure d'approbation référendaire
- Adoption de la règlement par le conseil d'arrondissement
- Émission du certificat de conformité

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Responsable du dossier Olivier LÉGARÉ Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-8524 Télécop. : 514 123-4567	Endossé par: Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 438-351-3263 Télécop. : Date d'endossement : 2021-06-02 19:07:22
--	--

Approbation du Directeur de direction Ramy MIKATI Chef de division Tél. : 514-872-6530 Approuvé le : 2021-06-28 10:09	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--	---

Numéro de dossier : 1217303005