

## **Ville de Montréal**

### **Arrondissement Rosemont/Petite-Patrie**

Aménagement urbain et services aux entreprises  
5650, rue D'Iberville - 2<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec)  
H2G 2B3

### **COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2003**

**ADOPTER UN PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT – LA PETITE-PATRIE (CO92 03386), AFIN DE MODIFIER LES AIRES D'AFFECTATION AINSI QUE LES LIMITES DE HAUTEUR ET DE DENSITÉ DANS LE SECTEUR DES CARRIÈRES ET ADOPTER UN RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT – LA PETITE-PATRIE (01-279) AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU PLAN D'URBANISME**

**DOSSIERS : 1030963068 (PLAN D'URBANISME) ET 1030963072 (RÈGLEMENT D'URBANISME)**

### **OBJET DE LA PRÉSENTATION AU CCU**

Au cours de la dernière année, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a été saisie, pour le secteur visé, de 3 demandes de modification au Plan et au Règlement d'urbanisme afin de permettre des usages résidentiels.

Les différentes contraintes associées à l'insertion d'activité résidentielle dans ce secteur ainsi que les orientations du Plan d'urbanisme, à l'effet de préserver les pôles d'emplois actifs dans l'arrondissement, ont toujours prévalu sur les demandes ponctuelles de modification de zonage.

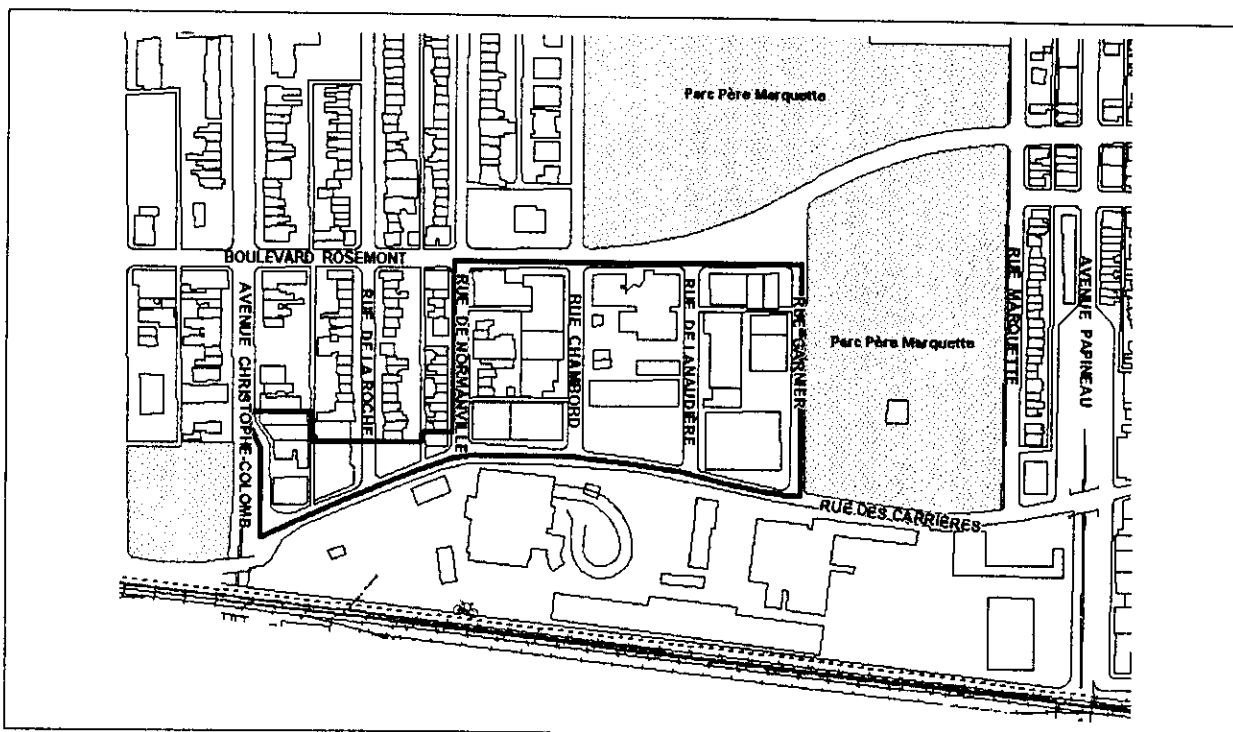
Toutefois, les pressions exercées de redéploiement résidentiel qui affectent de façon plus intense le secteur à l'étude, ont amené la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises à revoir la vocation de l'ensemble du secteur. L'analyse de la problématique du secteur a été présentée au CCU du 18 juin dernier. Le comité recommandait de modifier les affectations du secteur de la rue des Carrières afin de permettre une mixité d'usages accrue.

Pour faire suite à la recommandation du CCU, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises soumet au comité une proposition relative à une modification des affectations au Plan d'urbanisme, d'une modification aux usages, hauteurs et densités prescrits au Règlement d'urbanisme dans le secteur à l'étude, accompagné d'objectifs et de critères applicables dans le cadre des plans d'implantation et d'intégration architecturale.

### **PROBLÉMATIQUE DU SECTEUR**

Le secteur à l'étude comprend les trois îlots industriels délimités par le boulevard Rosemont au nord, les rues des Carrières au sud, Garnier à l'est et De Normanville à l'ouest. Il englobe également la tête des deux îlots donnant sur la rue des Carrières, à l'ouest, jusqu'à l'avenue Christophe-Colomb.

Voir dossier du CCU du 18 juin en joint en annexe.



#### ORIENTATIONS PROPOSÉES POUR LE SECTEUR DES CARRIÈRES

Le concept retenu pour assurer le redéploiement du secteur des Carrières est basé sur les orientations suivantes :

- vers une mixité d'usages plus grande : favoriser une mixité d'activités accrue particulièrement l'insertion de nouveaux projets résidentiels, sauf en bordure de la rue des Carrières. Les nouveaux paramètres offrent de nouvelles opportunités en ce qui a trait à la requalification du site : - ils permettent une gamme d'activités économiques variées de moindre intensité permettant une meilleure cohabitation avec un voisinage résidentiel – ils favorisent également l'intégration d'activité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments sur Rosemont. La diminution de l'intensité des usages industriels est également à la base du concept retenu. L'entrée en vigueur des modifications proposées aura pour effet d'interdire les activités les plus contraignantes en termes d'impacts sur les usages résidentiels, tel les activités industrielles intensives, l'entreposage extérieur et les activités reliées à l'automobile. Il est toutefois important de noter que les établissements existants sont protégés par droits acquis et pourront donc poursuivre leurs activités jusqu'à la perte de ce privilège<sup>1</sup>. Ils pourront également être remplacés par un établissement de même nature ou d'un degré de nuisance moindre, tant que les droits acquis subsisteront.
- vers une forme urbaine adaptée au secteur : favoriser une densité plus importante sur le boulevard Rosemont et des bâtiments de densité et hauteur comparables aux typologies d'habitation existantes du quartier sans les corps d'îlots. Le concept propose la reconstruction de têtes d'îlots sur le boulevard Rosemont et la rue des Carrières, et de corps d'îlots donnant sur les rues local nord/sud et l'aménagement de ruelles en forme de «H» afin de desservir les arrières lots et donner accès aux stationnements. La tête d'îlot sur le boulevard Rosemont présente une profondeur plus importante que celles adjacentes dans le secteur, soit 50 mètres, afin de

<sup>1</sup> Les droits acquis à un usage dérogatoire se perdent lorsque cet usage est remplacé par un usage conforme à la réglementation ou encore lorsque ses activités ont cessé pendant une période de 12 mois consécutifs.

permettre le déploiement de projet structurant et viable économiquement. Enfin, une série d'objectifs et de critères sont proposés afin d'assurer une meilleure intégration des usages et de structurer le cadre bâti en respectant le milieu existant.

### **MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME**

Le secteur est actuellement affecté à des fins industrielles et de commerce lourd au Plan d'urbanisme. L'habitation n'est actuellement pas autorisée dans les aires d'affectations industrielles mais est admise comme usage complémentaire dans une aire d'affectation de commerce lourd.

La proposition est à l'effet de permettre les activités d'habitation et de commerce pour les têtes d'îlots bordant le boulevard Rosemont, les activités multiples (habitation, commerce et service d'appoint ainsi que l'industrie légère pour les corps d'îlots et une affectation d'industrie légère pour les têtes d'îlots bordant la rue des Carrières).

Ces modifications d'usages sont assorties de modifications à l'égard des limites de hauteur et de densité afin de densifier les têtes d'îlots bordant le boulevard Rosemont et la rue des Carrières.

Voir plans ci-joints en annexe illustrant les modifications au Plan d'urbanisme.

### **MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT D'URBANISME**

Les modifications réglementaires proposées pour le secteur sont effectuées en concordance avec les modifications au Plan d'urbanisme, elles sont présentées de façon détaillée ci-après et illustrées en annexe.

#### ***Têtes d'îlots bordant le boulevard Rosemont***

La proposition de modification de zonage favorise la continuité des usages autorisés aux têtes d'îlots situés plus à l'ouest sur le boulevard Rosemont, soit les catégories C.2B / H. Ces catégories permettent l'implantation d'établissements commerciaux et de services de faible intensité au sous-sol et aux deux premiers niveaux d'un bâtiment (le commerce de détail est toutefois limité au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs). L'habitation y est autorisée à tous les niveaux, sans limite quant au nombre de logements.

Les paramètres d'encadrement du cadre bâti prévoient des hauteurs de 4 à 6 étages, avec un maximum de 20 mètres. Ces limites, plus élevées que celles du voisinage (2 à 3 étages), se justifient par l'emprise du boulevard Rosemont, dont la largeur permet un tel gabarit. Elles s'expliquent aussi par la présence du parc Père-Marquette, dont l'encadrement bénéficiera de la présence d'immeubles ayant un volume plus marqué. Enfin, le potentiel de développement conféré par ces limites de hauteur favorisera les investissements dans un secteur affecté, en partie, par des problèmes de contamination.

#### ***Corps d'îlots***

C'est au niveau des trois corps d'îlots que la mixité d'usages trouvera son application. Les nouveaux usages qui y seront autorisés seront ceux des catégories H.2-4 / C.1(2)C / I.1C. Cette désignation accorde au secteur une dominante résidentielle, tout en permettant à des activités économiques de faible intensité de s'y implanter. Y seront permis, les bâtiments comportant de 2 à 8 logements, des établissements de vente au détail et de services répondant aux besoins des entreprises ainsi que des activités industrielles légères compatibles avec un tel milieu. Les activités commerciales et industrielles devront être exercées à l'intérieur et pourront s'implanter à tous les étages d'un bâtiment. Les établissements industriels et de vente au détail seront de faible superficie, ceux-ci étant limités à une superficie maximale de 200 m<sup>2</sup> par établissement.

Les nouveaux paramètres relatifs au cadre bâti s'inspirent des Plex montréalais et prévoient des limites de hauteur de 2 à 3 étages ainsi qu'un taux d'implantation maximal de 70 %.

### **Têtes d'îlots bordant la rue des Carrières**

Dans son rapport d'orientation sur la vocation des îlots des Carrières<sup>2</sup>, la Direction faisait état de l'intensité des activités municipales ayant cours sur le site des Carrières et de l'impact de ces dernières sur d'éventuels projets résidentiels à proximité. En cohérence avec ces préoccupations, la modification proposée maintient une vocation à dominante industrielle pour les parties d'îlots bordant la rue des Carrières, entre l'avenue Christophe-Colomb et la rue Garnier et n'y permet pas l'habitation. Les activités autorisées seront toutefois d'intensité plus faible que celles actuellement permises, l'objectif à terme étant que ces emplacements constituent, en quelque sorte, une zone tampon entre le secteur à dominante résidentielle et les activités municipales du site des Carrières.

Les nouvelles catégories d'usages prescrites, soit les catégories I.2C / C.7A / C.1(2)C, autorisent des usages industriels légers, les commerces de gros, l'entreposage intérieur ainsi que certains établissements de vente au détail et de services répondant aux besoins des entreprises. Ces usages seront permis à tous les niveaux d'un bâtiment et l'entreposage extérieur sera interdit. Ici aussi, les établissements de vente au détail devront occuper une superficie maximale de 200 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que les nouvelles prescriptions réglementaires, bien qu'elles n'autorisent pas la construction d'un bâtiment résidentiel, permettront l'aménagement d'ateliers-résidence, permettant ainsi aux artistes et artisans qui le souhaitent d'aménager un espace habitable à même leur atelier.

Les paramètres relatifs au cadre bâti demeurent inchangés.

### **INTÉGRATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

Considérant la problématique particulière du secteur des Carrières, où l'insertion d'habitation sera autorisée dans un milieu où prédominent actuellement les activités de commerces lourd et industrielle, la gestion des demandes uniquement par le moyen des normes réglementaires s'avère insuffisant pour assurer la qualité des projets.

Les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent d'exiger, en plus du respect des dispositions normatives du Règlement d'urbanisme, que les projets répondent également à des objectifs qualitatifs. Cette approche plus souple permet une évaluation des projets à partir d'objectifs et de critères plutôt que de normes. L'approche par plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) favorise ainsi la recherche de solutions novatrices entre les services municipaux concernés et les requérants. Cette évaluation n'est pas arbitraire puisqu'elle est encadrée par les dispositions sur les PIA identifiant au préalable les objectifs et les critères à respecter.

---

<sup>2</sup> Rapport présenté au CCU le 18 juin 2003.

### **Objectifs et critères applicables aux têtes d'îlots bordant le boulevard Rosemont**

Objectifs et critères applicables à l'implantation des nouvelles constructions

- Objectif : Privilégier un développement orienté davantage vers le boulevard Rosemont.
- Critères : Prévoir l'aménagement d'une ruelle ou d'une voie d'accès privée transversale à l'intérieur de chaque tête d'îlot afin de permettre l'accès aux stationnements et aux cours arrière.
- Prévoir une implantation à proximité de la rue respectant l'alignement général sur le boulevard Rosemont.
- Implanter les bâtiments de manière à favoriser l'encadrement des rues.

Objectifs et critères applicables aux aires de stationnement

- Objectif : Minimiser l'impact visuel des aires de stationnement tout en insistant sur la qualité de l'aménagement paysager.
- Critères : Favoriser un ratio d'au moins 80 % des espaces de stationnement localisés à l'intérieur des bâtiments.
- Aménager les accès véhiculaire au garage ou au stationnement sur les rues nord-sud ou via la ruelle mais ne pas aménager d'accès à partir du boulevard Rosemont.
- Aménager des liens piétonniers entre les espaces privés, publics et les aires de stationnement.

Objectifs et critères applicables au traitement architectural

- Objectif : Assurer un traitement architectural de qualité sur l'ensemble des façades.
- Critères : Présenter un traitement architectural qui assure une modulation des plans verticaux et horizontaux pour chacune des façades du bâtiment. Cette modulation doit tenir compte d'un rapport entre la hauteur et la longueur de la façade afin d'éviter l'uniformité des façades; ce traitement doit privilégier l'utilisation d'avancés, de retraits, de changements d'angles et de reliefs dans la disposition des matériaux extérieurs.
- Traiter la façade sur le boulevard Rosemont comme une façade principale par rapport aux façades donnant sur les rues nord-sud et sur l'arrière des bâtiments. Toutefois les premiers 15 mètres des façades sur les rues nord-sud peuvent être traitées de façon similaire à la façade principale de manière à marquer le coin de rue.
- Prévoir des matériaux extérieurs de qualité, tout en privilégiant la brique d'argile.
- Démarquer l'accès principal au bâtiment ainsi que le rez-de-chaussée commercial par l'agencement des matériaux et leur composition architectural ainsi que leur niveau de détail.
- Favoriser l'animation en maximisant les surfaces ouvertes ou vitrées des murs adjacents au boulevard Rosemont, visé un ratio de 80 % de surfaces ouvertes.
- Assurer une harmonisation des enseignes aux caractéristiques architecturales des façades.

Présenter un paysagement de terrain conçu comme le prolongement du parc sans nécessairement privilégier un sol gazonné.

### **Objectifs et critères applicables au corps d'ilot**

Objectifs et critères applicables à l'implantation des nouvelles constructions

**Objectif :** S'assurer que les nouveaux bâtiments et les agrandissements aux constructions existantes respectent la typologie d'habitation existante dans le quartier (maison de ville et Plex).

**Critères :** Favoriser un mode d'implantation rappelant le rythme typique des Plex montréalais, un rythme vertical.

Prévoir l'aménagement d'une ruelle ou d'une voie d'accès privée transversale au centre des corps d'ilot afin de permettre l'accès aux stationnements et aux cours arrières.

Prévoir l'aménagement d'un espace tampon d'au moins 3 mètres de largeur aménagé de plantations denses entre le dernier emplacement résidentiel et la ruelle adjacente au secteur industriel.

Objectifs et critères applicables au traitement architectural

**Objectif :** Favoriser une architecture à «caractère résidentiel».

**Critères :** Les bâtiments doivent être conçus à toit plat, le parti architectural doit favoriser la variation des hauteurs de toit et le niveau de détail du couronnement.

Le parti architectural doit utiliser les détails et éléments architecturaux tels que les ouvertures, les couronnements et les saillies.

Privilégier la brique d'argile comme matériau de revêtement principal.

Prévoir un mur aveugle ou une fenestration intégrant un vitrage triple assurant l'insonorisation pour les habitations adjacentes au secteur industriel.

Les nouvelles constructions commerciale ou industrielle devront être conçues pour s'harmoniser à un voisinage résidentiel et permettre facilement la transformation à des fins résidentielles.

Les constructions ou occupation intégrant des locaux commerciaux ou industriels devront incorporer des mesures atténuant le bruit.

### **Objectifs et critères applicables aux têtes d'ilots bordant la rue des Carrières**

Objectifs et critères applicables à l'implantation des nouvelles constructions

**Objectif :** Privilégier un développement orienté uniquement vers la rue des Carrières.

**Critères :** Localiser les aires de chargement et de déchargement dans la cour avant des bâtiments industriels donnant sur la rue des Carrières.

Favoriser un alignement zéro pour les façades donnant sur les rues perpendiculaires à la rue des Carrières et celles-ci ne devront pas comporter d'entrée de marchandises, seulement des entrées de bureaux.

Intégrer les contenants à déchets dans le bâtiment principal.

#### Objectifs et critères applicables au traitement architectural

Objectif : Insister sur la qualité de l'architecture afin de rehausser la qualité des constructions.

Critères : Assurer l'intégration architecturale des agrandissements aux bâtiments existants.

Privilégier la brique d'argile comme matériau de revêtement principal.

Intégrer un mur aveugle pour la partie arrière des nouvelles constructions industrielles.

Les usages nécessitant une aire d'entreposage extérieure devront aménager un mur de maçonnerie de 3 mètres de haut le long de la ruelle.

Les constructions intégrant des ateliers d'artistes devront incorporer des mesures atténuant le bruit. Ces mesures touchent l'implantation des constructions, les normes supérieures de construction, les ouvertures et la disposition des pièces habitables.

**Gisèle Bourdages, conseillère en aménagement**

**Sophie Charlebois, architecte**

**Luc Gagnon, chargé de projets - urbanisme**

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises