



MODIFICATION DU RÈGLEMENT 09-004* ET DU PPU GRIFFINTOWN

* Adopté en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Document de présentation pour l'OCPM
Octobre 2020

Source : Google map

CONTEXTE

Dans le cadre de la mise en oeuvre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown, l'Arrondissement du Sud-Ouest accompagne ses partenaires, le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM), le Groupe de ressources technique Bâtir son quartier et le Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM), dans la mise en oeuvre de différents projets permettant de répondre aux besoins de la population grandissante du quartier.

Afin de permettre la construction d'une école par le CSSDM et d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois, des modifications doivent être apportées au règlement 09-004 adopté en vertu du 3^e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et au PPU du secteur Griffintown.

Le Conseil municipal peut adopter un règlement modifiant un règlement adopté en vertu du 3^e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4). De même, le conseil municipal peut adopter un règlement en vertu des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) modifiant le PPU du secteur Griffintown.

Les modifications au règlement 09-004 et au PPU du secteur Griffintown visent à permettre la construction d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois et d'une école.

Le pavillon accueillera un vestiaire, un garage et les équipements mécaniques nécessaires à l'opération de la patinoire réfrigérée qui sera aménagée dans le parc du Bassin-à-Bois. Le pavillon déroge au Titre II (Cadre bâti), Titre IV (Occupation et aménagement des espaces extérieurs), Titre VI (Chargement et stationnement) du règlement d'urbanisme (01-280) et aux articles 9 (Hauteur), 11 (Densité) et 12 (Implantation) du règlement 09-004.

La construction de l'école déroge aux usages, à la densité, à la hauteur, au stationnement, au chargement, au revêtement des toits, à l'aménagement des cours, à l'aménagement des toits et aux clôtures autorisés en vertu du règlement 09-004 et du règlement d'urbanisme (01-280). Le projet d'école s'intègre à un projet de logements sociaux sur le même site. Le projet social est conforme à la réglementation en vigueur.

Les modifications réglementaires s'inscrivent dans les orientations du PPU du secteur Griffintown, en dotant le quartier des équipements et des services requis, en lien avec les démarches du CSSDM pour la construction d'une école dans le quartier et l'octroi par la Ville de Montréal du budget pour la réalisation d'une patinoire réfrigérée dans le parc du Bassin-à-Bois.

Considérant les échéanciers et le niveau d'avancement différents de chacun des projets, et les délais administratifs entourant la modification réglementaire, la consultation porte principalement sur les modifications réglementaires demandées et non sur les projets de construction.

Pour le projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois, la Ville de Montréal a déjà octroyé le contrat de services professionnels en architecture et architecture de paysage pour la réalisation des plans et devis. Le début du chantier est prévu pour l'été 2021.

Pour le projet mixte - école et logements sociaux, le CSSDM poursuit le développement du projet, en collaboration avec le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier (BSQ), responsable du volet logements sociaux. L'ouverture de l'école est prévue pour la rentrée scolaire 2023. Par ailleurs, le CSSDM envisage de réaliser un exercice participatif dans le cadre de la démarche "[Planifions notre école](#)".

Une fois les modifications réglementaires adoptées, les projets seront soumis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (révision architecturale).

QUELQUES NOTIONS UTILES

Qu'est-ce qu'un règlement adopté en vertu du 3^e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ?

C'est un règlement qui vise à permettre la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle, même s'il déroge à la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement. Le projet doit cependant respecter les objectifs et les dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Qu'est-ce qu'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) ?

C'est un plan détaillé produit lorsqu'un secteur fait face ou prévoit faire face à des changements importants. Le PPU fixe des objectifs pour l'avenir et propose des mesures pour les atteindre, incluant de nouveaux règlements d'urbanisme, des aménagements publics améliorés, des programmes et des politiques.

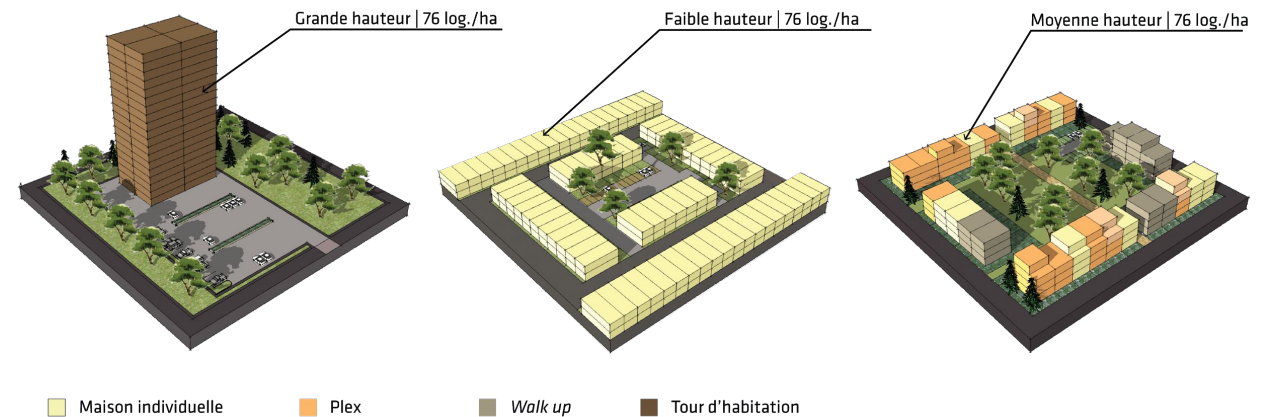
(Référence utile : <https://ocpm.qc.ca/fr/publications>, voir Petit guide des programmes particulier d'urbanisme)

Qu'est-ce la densité ?

Il s'agit du rapport souhaité entre la superficie totale de plancher ou le nombre de logements d'un bâtiment et la superficie totale du terrain.

Par exemple, une densité de 6 sur un terrain de 1 000 m² permet la construction d'un bâtiment de 6 000 m² de superficie de plancher, soit 6 fois la superficie du terrain. Plus le chiffre est élevé, plus la densité est élevée.

Pour une même densité, plusieurs formes urbaines sont possibles en fonction de la hauteur et du taux d'implantation autorisé.



Source image : Vivre en Ville

SECTEUR



SITES VISÉS



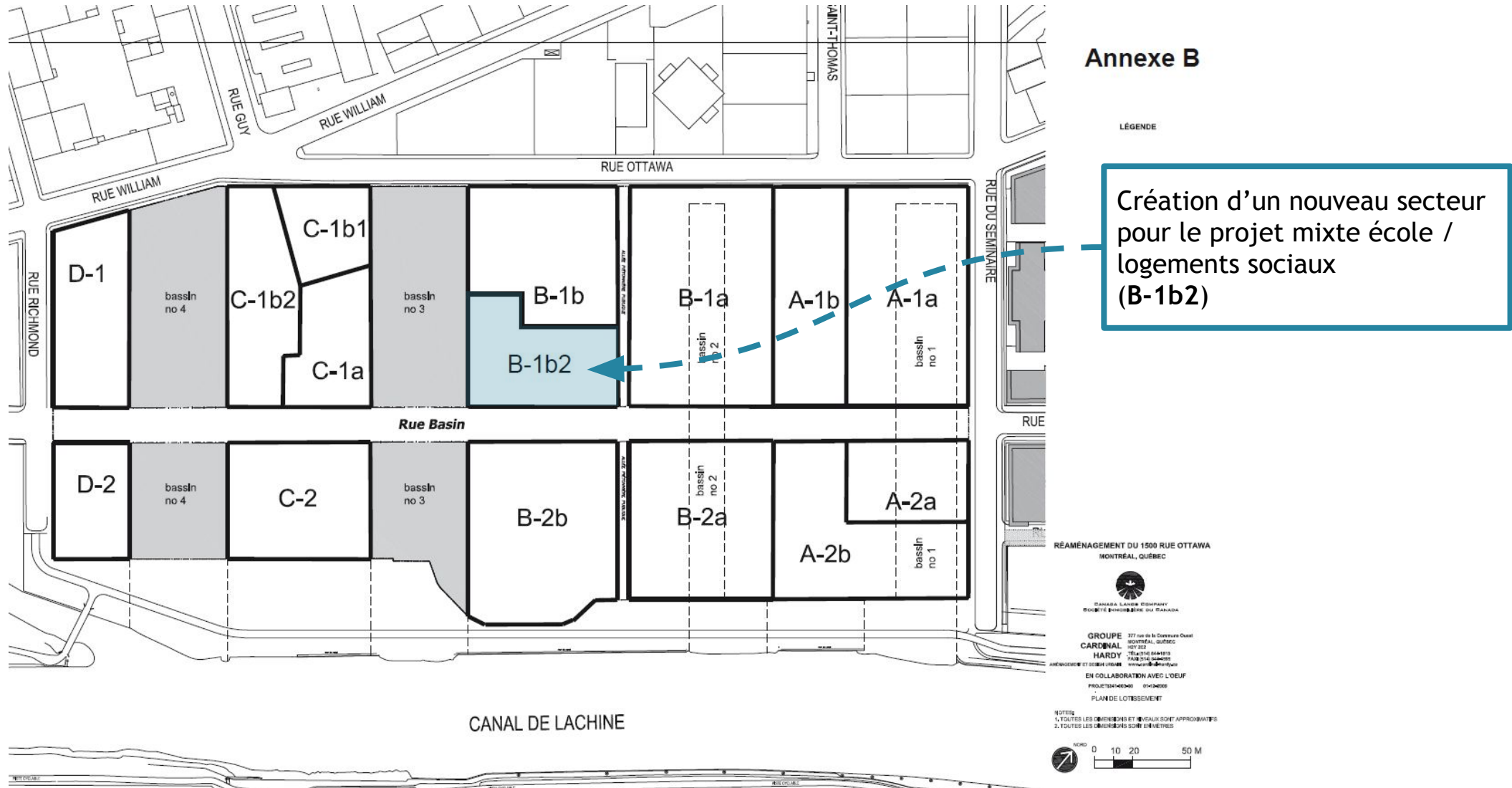
AUTORISATIONS DEMANDÉES

	Plan d'urbanisme	Règlement 09-004	Pavillon Bassin-à-Bois	École/logements sociaux
Usages	Secteur mixte	H, E.1, C.1(1), C.1(2)	-	E.4(1)
Hauteur min-max (m)	25	12.5 - 25 / 44 / 60 m	-	Min 9 m
Implantation min (%)	Moyen	35%	-	50%
Densité min-max	2-6	3.0 à 4.5	-	2.0

- Les projets dérogent à d'autres normes du règlement 09-004 ou du règlement d'urbanisme touchant notamment le stationnement, le chargement, le revêtement des toits, l'aménagement des cours, l'aménagement des toits et les clôtures.

MODIFICATION RÈGLEMENT 09-004

- Remplacer le plan de l'annexe B intitulé « SECTEURS D'APPLICATION » par le suivant :



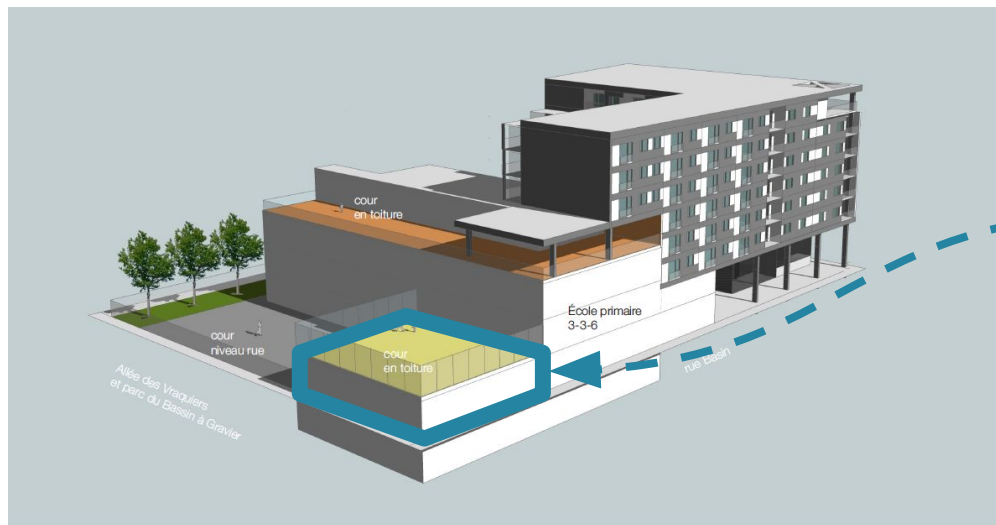
MODIFICATIONS RÈGLEMENT 09-004

Modification aux usages :

7. 1 Sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, les usages de la catégorie E.4(1) sont autorisés.

Modification à la hauteur :

9.1 Malgré l'article 9 du présent règlement et l'article 10 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), la hauteur d'un bâtiment peut être inférieure à la hauteur en mètres minimale prescrite sur une superficie maximale de 50 % de son implantation au sol.



Perspective préliminaire

Source : Arrondissement du Sud-Ouest sur
Smith Vigeant Architectes

Partie de bâtiment ayant une hauteur inférieure à la hauteur minimale prescrite de 12,5 m, en raison de la présence du gymnase et d'une cour sur le toit

MODIFICATIONS RÈGLEMENT 09-004

Modification à la densité :

11. La densité minimale prescrite est de 3,0 et la densité maximale prescrite est de 4,5.

Malgré le premier alinéa, sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, la densité minimale prescrite est de 2,0.

Modification aux matériaux de toiture :

14. Un bâtiment doit avoir un toit recouvert d'une surface végétale ou d'un matériau réfléchissant, à l'exception d'un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1) situé sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement.

MODIFICATIONS RÈGLEMENT 09-004

Modifications aux normes de stationnement et de chargement :

17. L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé au niveau sous-sol d'un bâtiment uniquement, à l'exception d'un bâtiment situé sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement pour lequel un maximum de 5 unités de stationnement sont autorisées au niveau du rez-de-chaussée.
18. Malgré l'article 576 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), pour un usage de la famille « habitation », aucune unité de stationnement n'est exigée et le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est d'une unité de stationnement pour une unité de logement.
19. Malgré l'article 554 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), aucune unité de chargement n'est exigée.
- 19.1 Malgré l'article 633 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), un minimum de 20 unités de stationnement pour vélo est exigé.

MODIFICATIONS RÈGLEMENT 09-004

Modifications à différentes normes :

SOUS-SECTION 7

AMÉNAGEMENT SUR UN TOIT

23.1 Malgré l'article 21.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), un parapet ou une terrasse, incluant notamment son garde-corps ou tout élément qui lui est intégré ou fixé peuvent dépasser le toit du dernier étage du bâtiment sans limite de hauteur.

SOUS-SECTION 8

CLÔTURE

23.2 Malgré les articles 428.8 et 428.11 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), pour un immeuble occupé par un usage de la catégorie E.4(1) :

- 1° Une clôture peut être implantée à 0,5 m de la limite d'une emprise publique;
- 2° La hauteur maximale d'une clôture est de 2,5 m

MODIFICATIONS RÈGLEMENT 09-004

Modifications à différentes normes :

SOUS-SECTION 9

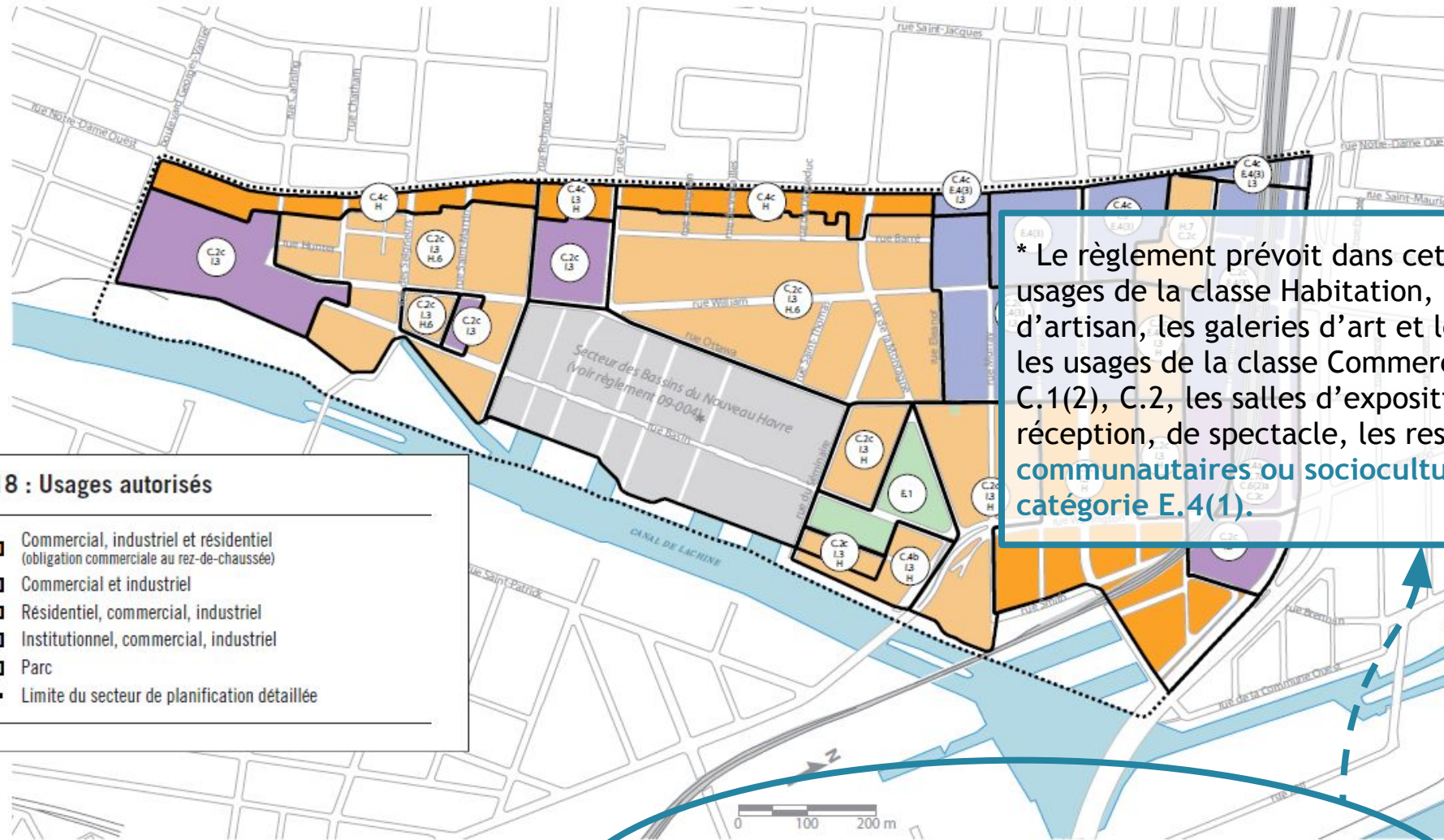
DÉPENDANCE DANS UN PARC

23.3 Sur la partie de territoire identifiée comme bassin no 4 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, une dépendance peut déroger aux titres II, IV et VI du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et aux articles 9, 11 et 12 du présent règlement. *

23.4 Sur la partie de territoire identifiée comme bassin no 4 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, une dépendance peut être occupée par l'usage activité communautaire ou socioculturelle;

* Titre II : Cadre bâti, Titre IV : Occupation et aménagement des espaces extérieurs, Titre VI : Chargement et stationnement / Article 9 : Hauteur, Article 11 : Densité, Article 12 : Implantation

MODIFICATION PPU GRIFFINTOWN



* Le règlement prévoit dans cette zone l'usage E.1, les usages de la classe Habitation, les ateliers d'artiste et d'artisan, les galeries d'art et les bureaux, de même que les usages de la classe Commerce des catégories C.1(1), C.1(2), C.2, les salles d'exposition, de réunion, de réception, de spectacle, les restaurants, **les activités communautaires ou socioculturelles et les usages de la catégorie E.4(1).**

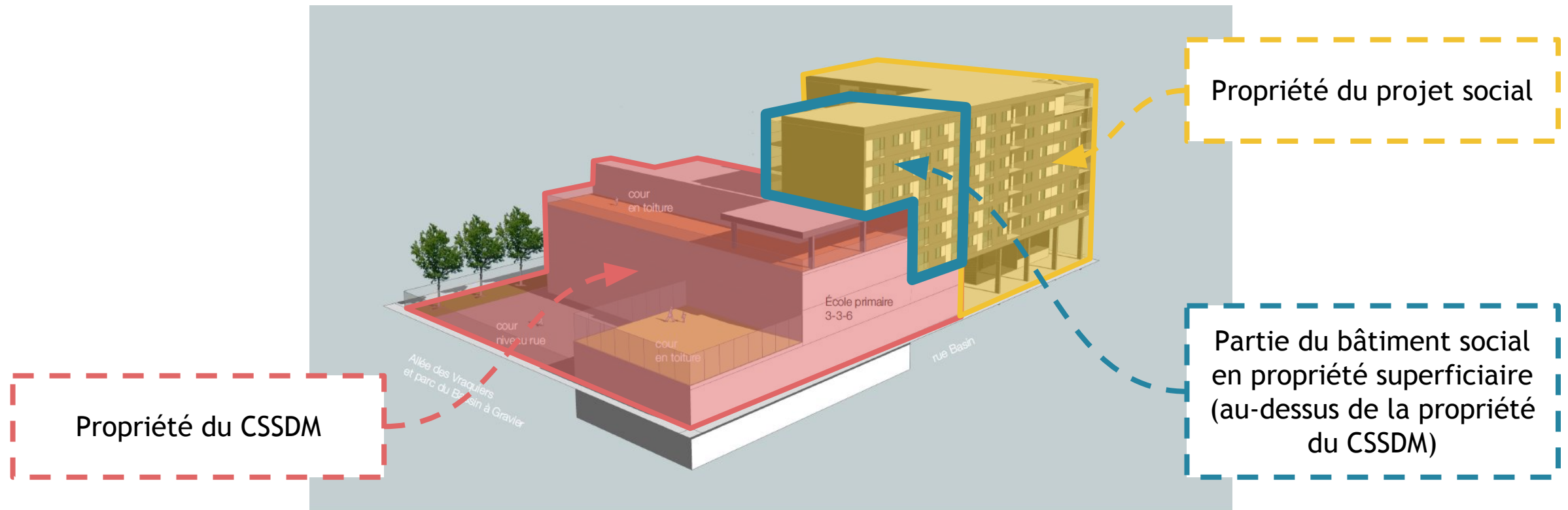
Le règlement prévoit dans cette zone l'usage E.1, les usages de la classe Habitation, les ateliers d'artiste et d'artisan, les galeries d'art et les bureaux, de même que les usages de la classe Commerce des catégories C.1(1), C.1(2), C.2, les salles d'exposition, de réunion, de réception, de spectacle et les restaurants.

MODIFICATION ADDITIONNELLE SOUMISE À LA CONSULTATION PUBLIQUE

Permettre la création d'une propriété superficière pour le projet mixte - école et logement social

Qu'est-ce qu'une propriété superficière ?

Il s'agit de la propriété d'un immeuble superposé à, ou chevauché par, un autre immeuble. Celle-ci peut être constituée à la hauteur du sol, mais également dans le sous-sol ou dans les airs



Perspective préliminaire

Source : Arrondissement du Sud-Ouest sur Smith Vigeant Architectes

MODIFICATION ADDITIONNELLE SOUMISE À LA CONSULTATION PUBLIQUE

Pour permettre cette imbrication de deux bâtiments distincts l'une au-dessus de l'autre, une opération cadastrale en droit superficiaire est nécessaire et une dérogation au Règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA14 22014) est requise.

Modification additionnelle au projet de règlement modifiant le règlement 09-004 :

SOUS-SECTION 10

LOTISSEMENT

23.5 Malgré les articles 13 et 15 du Règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA14 22014), une opération cadastrale en droit superficiaire est autorisée et un permis de construction peut être délivré.*

** Formulation en cours de validation par le Service des affaires juridiques de la Ville de Montréal*

CALENDRIER

Étapes d'approbation réglementaire

Présentation au Comité Jacques-Viger	13 mars 2020
Présentation au CCU	16 mars 2020
Réception de l'avis du Comité Jacques-Viger	Début avril 2020
Recommandation du Conseil d'arrondissement	CA du 14 avril 2020
Recommandation du Comité Exécutif	CE du 13 mai 2020
Avis de motion et Adoption du projet de règlement par le Conseil municipal et mandat à l'OCPM	CM du 25 mai 2020
Consultation publique (OCPM)	Automne 2020
Rédaction et dépôt du rapport de l'OCPM au Conseil municipal	Hiver 2021
Adoption du règlement par le Conseil municipal	Hiver 2021
Avis public d'entrée en vigueur du règlement	Hiver 2021