



**Consultation écrite**  
**9 au 23 juin 2021**

**Revoir les usages autorisés dans la catégorie I.3(2.1)**  
**Mégastructure 5445 avenue De Gaspé**  
**Projet de règlement 01-277-89**

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises  
Direction du développement du territoire et des études techniques

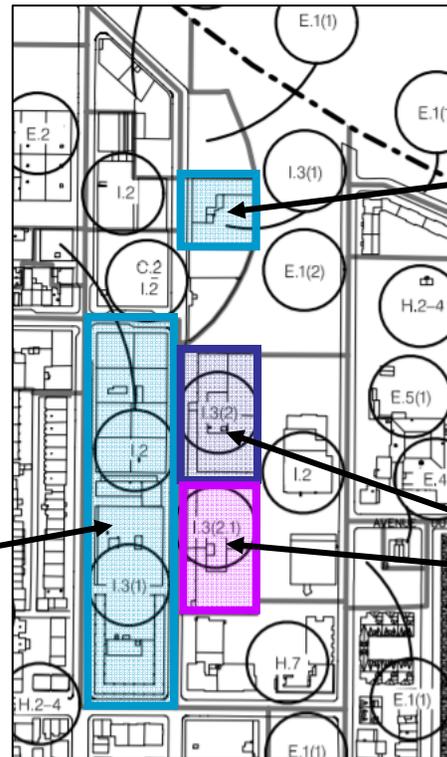
Description

Modifications  
proposées

Calendrier  
d'adoption

# Mégastructures du Mile End

## Secteurs d'usages prescrits



LÈGENDE

-  Max. 250 m<sup>2</sup> pour un usage restaurant.
-  Max. 500 m<sup>2</sup> pour un usage bureau.
-  Max. 500 m<sup>2</sup> pour un usage bureau et un usage de la famille industrielle à l'exception des ateliers d'artistes et d'artisans.

Description

Modifications  
proposées

Calendrier  
d'adoption

## Secteur Saint-Viateur Est

### Évolution du cadre réglementaire

- 2012: Adoption d'un règlement de contrôle intérimaire (modifié par la suite)
- 2013: Entente entre Allied et Pied Carré (5445 De Gaspé)
- 2013: Modification du plan d'urbanisme (affectations du sol, hauteurs et densités)
- 2014: Modification du règlement d'urbanisme (usages, hauteurs et densités): introduction du zonage « vertical » (par étages)
- 2016: Modification du règlement d'urbanisme (parcs aux abords de la voie ferrée)
- 2018: Modification du règlement d'urbanisme (5445 De Gaspé)
- 2019: Usufruit accordé par Allied à Pied Carré (5445 De Gaspé)
- 2021: Nouvelle entente entre Allied et Pied Carré (5445 De Gaspé)

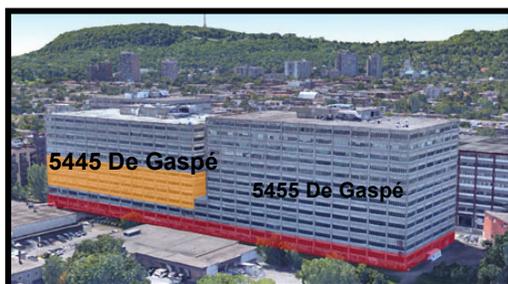
Description

Modifications  
proposées

Calendrier  
d'adoption

## Mégastructures du Mile End

### Contraintes relatives à la superficie de plancher des bureaux



Superficie totale de plancher: 94 728 m<sup>2</sup>

Limite de 500 m<sup>2</sup> par bureau: 16 770 m<sup>2</sup> (18%)  
(Étages 3 à 6, soit 4 étages du 5445 De Gaspé)



Superficie totale de plancher: 107 157 m<sup>2</sup>

Limite de 500 m<sup>2</sup> par bureau: 60 308 m<sup>2</sup> (56%)  
(Étages 2 à 6, soit 5 étages de chacun des 3 bâtiments)



Superficie totale de plancher: 20 790 m<sup>2</sup>

Limite de 500 m<sup>2</sup> par bureau: 11 550 m<sup>2</sup> (56%)  
(Étages 2 à 6, soit 5 étages du bâtiment)

Description

Modifications  
proposées

Calendrier  
d'adoption

## Nouvelle entente entre Allied et Pied Carré

### Objectifs

- Assurer la viabilité financière et la pérennité du Regroupement Pied Carré
  - Diminuer ses coûts d'opération
  - Régler ses dettes
  - Mieux contrôler l'évolution des coûts
- Assurer la présence de lieux de travail et de création abordables pour les artistes et les artisans dans le Plateau
- ❖ Contexte d'augmentation des taxes foncières qui sont passées de 1,25\$/ pi<sup>2</sup> à plus de 5,00\$/ pi<sup>2</sup> en 6 ans

Description

Modifications  
proposées

Calendrier  
d'adoption

## Nouvelle entente entre Allied et Pied Carré

### Éléments constitutifs

- Modifications de l'usufruit accordé à Pied Carré
  - Prolongation de la durée jusqu'en octobre 2056 (plutôt que 2043)
  - Coût annuel de base et frais d'exploitation préférentiels pour Pied Carré
  - Retrait du 3<sup>e</sup> étage du bâtiment du 5445 De Gaspé (48 561 pi<sup>2</sup>)
    - Usufruit: 214 169 pi<sup>2</sup> (21% des 2 bâtiments) → 165 608 pi<sup>2</sup> (16%)
- Compensations financières consenties par Allied
- ❖ **Conditionnelle à la modification du règlement d'urbanisme de l'arrondissement pour permettre l'occupation du 3<sup>e</sup> étage du bâtiment du 5445 De Gaspé par des bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup>**
- ❖ Aide financière conditionnelle du Service de la culture de la Ville de Montréal à Pied Carré

Description

Modifications  
proposées

Calendrier  
d'adoption

## Mégastructure du 5445 De Gaspé

### Projet d'occupation des étages 4 à 6 (et partie du rez-de-chaussée du 5445 et du 5455 De Gaspé)

- Ateliers d'artistes et d'artisans : 140 700 à 150 000 pi<sup>2</sup> (85% à 90%)
    - Représente 540 à 570 artistes et artisans, soit un ajout de près de 100
  - Autres établissements « commercial culturel »: 15 560 à 24 840 pi<sup>2</sup> (10% à 15%)
    - Représente 3 à 6 locataires (studio d'enregistrement, fabrication/ réparation de pianos, etc.)
- ❖ Modèle d'affaires actuel: plus de 110 000 pi<sup>2</sup> (jusqu'à 48%) des espaces loués pour des établissements « commercial culturel »

Description

**Modifications  
proposées**

Calendrier  
d'adoption

## Usages autorisés

### 3<sup>e</sup> étage du bâtiment du 5445 avenue De Gaspé



#### ➤ Ajout des usages autorisés suivants:

- Centre d'activités physiques
- Clinique médicale ou vétérinaire
- Entrepôt
- Galerie d'art
- Institution financière
- Marchandise de gros
- Salle de réunion
- Services personnels et domestiques
- Soins personnels
- Transport et distribution
- Garderie

(Usage « Bureau » étant déjà autorisé)

- ❖ Tel qu'au 2<sup>e</sup> étage de ce même bâtiment
- ❖ Tel qu'aux étages 2 à 6 du bâtiment du 5455 de l'avenue de Gaspé (catégorie I.3(2))
- ❖ Tel qu'aux étages 2 à 4 des autres mégastructures (catégorie I.3(1))

Description

**Modifications  
proposées**

Calendrier  
d'adoption

## Usages autorisés

### 3<sup>e</sup> étage du bâtiment du 5445 avenue De Gaspé



- Retrait de la limite de superficie de plancher de 500 m<sup>2</sup> pour les usages suivants:
  - **Bureau**
  - Instruments ou composants électriques, informatiques ou mécaniques
  - Meubles, décors et produits architecturaux
  - Procédé mécanique ou chimique
  - Produits comestibles
  - Produits domestiques ou pharmaceutiques
  - Studio de production
  - Vêtements et accessoires
- ❖ Tel qu'au 2<sup>e</sup> étage de ce même bâtiment

Description

Modifications  
proposées

Calendrier  
d'adoption

## Usages autorisés

### Catégorie 1.3(2.1) – Mégastructure 5445 avenue De Gaspé

Usages	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Étage 2 Projet : 2 et 3	Étages 3 à 6 Projet : 4 à 6	Étages 7 à 11
<b>Industrie</b>					
Atelier d'artiste et d'artisan		.	.	.	.
Instruments ou composantes électriques, informatiques ou mécaniques		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
Meubles, décors et produits architecturaux		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
Procédé mécanique ou chimique		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
Produits comestibles		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
Produits domestiques ou pharmaceutiques		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
Studio de production		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
Vêtements et accessoires		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
<b>Commerce</b>					
Bureau		.	.	500 m <sup>2</sup>	.
Centre d'activités physiques		.	.		.
Clinique médicale ou vétérinaire		.	.		.
Commerce de détail		.			
École d'enseignement spécialisé		.	.	.	.
Entrepôt	.		.		
Épicerie		.			
Galerie d'art		.	.		.
Institution financière		.	.		.
Marchandise de gros	.		.		
Parc de stationnement commercial intérieur	.				
Pharmacie		.			
Restaurant		.			
Salle de réunion			.		.
Salle de spectacle		.	.	.	.
Salle d'exposition		.	.	.	.
Services personnels et domestiques		.	.		.
Soins personnels		.	.		.
Toiletage pour animaux domestiques		.			
Traiteur		.			.
Transport et distribution	.		.		
<b>Équipements collectifs et institutionnels</b>					
Garderie		.	.		
Musée		.	.	.	

Description

Modifications  
proposées

**Calendrier  
d'adoption**

Présentation au comité consultatif d'urbanisme	6 avril 2021
Avis de motion et adoption du 1 <sup>er</sup> projet de règlement	7 juin 2021
<b>Consultation écrite</b>	<b>9 au 23 juin 2021</b>
Adoption du 2 <sup>e</sup> projet de règlement	<i>À déterminer</i>
Période pour demande d'approbation référendaire	<i>À déterminer</i>
Adoption du règlement	<i>À déterminer</i>

Description

Modifications  
proposées

**Calendrier  
d'adoption**

## **Approbation référendaire**

### **Dispositions susceptibles d'approbation**

- Modifier la liste des usages autorisés au troisième étage (a.1 et 2)
- Retirer la limite de superficie de plancher de 500 m<sup>2</sup> par établissement imposée à certains usages au troisième étage (a. 2)

Description

Modifications  
proposées

**Calendrier  
d'adoption**

## Approbation référendaire

### Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- ✓ Provenir d'un résident, d'un propriétaire d'immeuble ou d'un occupant de toute zone comprise dans le territoire de l'arrondissement ou d'une zone contigüe à celui-ci;
- ✓ Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- ✓ Être signée par au moins 12 personnes par zone ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- ✓ Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8<sup>e</sup> jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.