

Identification		Numéro de dossier : 1248358004
Unité administrative responsable	Arrondissement Outremont , Daa Gestion du territoire _du patrimoine et des services administratifs , Division de l'urbanisme _des permis et de l'inspection	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Avis de motion, dépôt et adoption d'un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement de zonage (1177) - L'objet de ce règlement vise à revoir les normes et usages applicables au secteur Atlantic	

Contenu

Contexte

Il est proposé de modifier le Règlement de zonage numéro 1177, afin d'ajuster des dispositions relatives à la densité, l'implantation et les usages

Les projets de règlements modifiant le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro AO-400, le Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro AO-530, et le Règlement concernant les permis et certificats numéro AO-561 se trouvent dans le sommaire décisionnel numéro 1248358005.

Un secteur au passé industriel et ferroviaire

Localisé à l'extrémité nord-est de l'arrondissement, le secteur Atlantic est compris entre les avenues Durocher, Atlantic et Beaubien, ainsi que la rue Hutchison. Il s'étend sur une superficie d'environ 2,5 hectares. Son histoire est étroitement liée à celle de la gare de triage d'Outremont, en opération à partir de la fin du XIXe siècle. Des voies ferrées circulent alors dans les différentes ruelles du secteur et desservent les entrepôts et manufactures construits principalement entre 1910 et 1935. Certains de ces bâtiments sont conçus par des architectes influents de l'époque tels que : Hutchison & Wood, FJ MacNab et Henri Sicotte Labelle.

À partir de 1950, le Canadien Pacifique délaisse progressivement ses activités sur la gare de triage d'Outremont. Dès 1960, les propriétés aux abords des voies ferrées changent peu à peu de vocation. Les activités industrielles ayant été déplacées, plusieurs anciens bâtiments industriels sont démolis ou recyclés pour faire place à des fonctions commerciales.

Le secteur Atlantic aujourd'hui

Le redéveloppement de l'ancienne gare de triage s'est amorcée en 2012 par la décontamination du site et le déplacement des voies ferrées. Le plan d'ensemble adopté en 2011 prévoit la création d'un nouveau quartier mixte résidentiel et universitaire dans la poursuite de la trame de rue outremontaise.

L'Université de Montréal inaugure en 2019 le Complexe des sciences, le premier pavillon du campus MIL. De son côté, la Ville de Montréal y aménage de nouvelles rues, un parc de voisinage et une grande place publique. D'autres espaces publics suivront au courant des prochaines années. Par sa localisation à l'entrée ouest, le secteur Atlantic est donc fortement marqué par la création de ce nouveau quartier, aussi désigné comme le «Nouvel Outremont».

L'aménagement de la nouvelle avenue Thérèse-Lavoie-Roux, qui s'étend entre les avenues McEachran et du Parc, a permis de reconnecter le secteur Atlantic à Outremont ainsi qu'aux secteurs limitrophes. D'autres interventions sont projetées par la Ville afin d'accroître le verdissement et favoriser le transport actif, par le réaménagement des rues, des impasses et de la ruelle.

Ce désenclavement a eu pour effet d'accélérer la transformation du secteur Atlantic en milieu mixte résidentiel et de bureau, comme le prévoyait dans le Règlement modifiant le règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du manoir ainsi que de l'avenue Rockland 06-069. Un premier bâtiment de 225 logements a d'ailleurs accueilli ses premiers résidents à l'été 2021 et un deuxième bâtiment de 138 logements est également en construction. Si la fonction de bureau est bien implantée dans des bâtiments rénovés à cette fin, la culture (atelier d'artiste, galerie d'art, etc.) constitue aujourd'hui un créneau plus marginal et fragile, implantée dans des espaces en attente de transformation.

Malgré cette évolution du secteur, l'histoire industrielle et ferroviaire des lieux reste présente et perceptible, tant dans sa trame de rue que dans son cadre bâti. Les nombreuses impasses créées par le réseau ferroviaire maintiennent un certain enclavement, mais offrent aussi plusieurs opportunités d'aménagements saisonniers ou transitoires. Les grands volumes de brique fermés sur eux-mêmes et collés sur le trottoir, ainsi que l'absence de verdissement, contribuent quant à eux au caractère mixte et éclectique des lieux.

Contexte réglementaire du secteur Atlantic

À la suite du dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le 22 mars 2022, le conseil municipal a adopté, le 16 mai 2022, le Règlement 06-069, permettant le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application. Le règlement est entré en vigueur le 24 juin et remet en application les dispositions réglementaires de la réglementation d'urbanisme locale (zonage, PIIA, lotissement) de l'arrondissement d'Outremont qui s'y appliquaient avant 2011.

Considérant l'évolution rapide du secteur Atlantic, l'Arrondissement profite de cet exercice pour mettre en place un cadre réglementaire actualisé et souple

L'intégration du secteur Atlantic dans la réglementation d'urbanisme locale s'appuie sur trois grands principes :

- Appuyer l'évolution du secteur, en révélant son potentiel et en mettant en valeur les éléments qui font son originalité, telle que l'héritage industriel et ferroviaire;
- Favoriser l'encadrement et l'animation des espaces publics aménagés ou réaménagés par la Ville, et notamment de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, axe majeur du nouveau quartier;
- Assurer la compatibilité des usages existants et projetés.

Décision(s) antérieure(s)

CM22 0645 - 16 mai 2022 - Adoption, sans changement, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069) », dans le but de permettre la construction d'une école primaire par le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys et la construction d'un nouveau pavillon par l'Université de Montréal et de retirer le secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du règlement

CM11 0129 - 21 février 2011 - Adopter, avec changements, le règlement intitulé « Règlement autorisant la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à

l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069) et adopter, avec changements, le règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) ».

Description

Le projet de modification réglementaire

Ajustement des dispositions relatives au secteur Atlantic dans le Règlement de zonage numéro 1177.

Le secteur Atlantic se situe dans la zone C-7 du Règlement de zonage numéro 1177 pour laquelle sont prévus des paramètres différents du Règlement 06-069. Par exemple, les usages du groupe Habitation sont prohibés, alors que les usages du groupe Commerce de catégorie V (restaurant) et de catégorie VII (Gros) sont autorisés. Les autres paramètres relatifs à l'occupation du sol, à l'implantation au sol et à la hauteur sont similaires entre les deux règlements.

Suivant les principes énoncés précédemment, les modifications proposées au Règlement de zonage 1177 visent à :

- Remplacer la zone C-7 par deux nouvelles zones soit la zone C-12 et la zone C-13
- Bonifier, au rez-de-chaussée des bâtiments, les usages commerciaux qui étaient autorisés au Règlement 06-069 afin d'animer le domaine public (ex.: Thérèse-Lavoie-Roux)
- Autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques » dans la zone C-12 et C-13 en autorisant toutefois l'établissement au rez-de-chaussée
- Ajouter l'usage Commerce de catégorie IX : débit de boissons alcooliques dans les zones C-12 et C-13
 - Notons que l'usage « débit de boisson alcoolique » est identifié comme un commerce de hyper-proximité à privilégier dans le secteur selon l'étude économique Secteur Atlantic – MIL Montréal 2021
- Intégrer des dispositions qui étaient pertinentes du Règlement 06-069 au Règlement de zonage numéro 1177 de l'arrondissement notamment :
 - Réduire les marges de recul sur les autres rues du secteur (avenues Thérèse-Lavoie-Roux, Beaubien, Atlantic, Durocher et la rue Hutchison);
 - Exiger que les cases de stationnement soient aménagées en souterrain.
- Réviser d'autres paramètres, afin d'assurer la compatibilité du développement avec le caractère du secteur Atlantic et les contraintes anthropiques
- Clarifier le statut des ateliers d'artistes et d'artisans dans la catégorie d'usage Commerce catégorie IV: bureau II
- Ajouter les dispositions suivantes pour encadrer l'usage ateliers d'artistes et d'artisans :
 - Un atelier d'artiste ou d'artisan ne doit donner lieu à aucune activité :
 - Dangereuse ou nocive eu égard à la sécurité des personnes occupant le bâtiment où se trouve l'atelier;
 - Provoquant ou produisant du bruit, une émanation d'odeur, de gaz, de poussière, de chaleur ou de fumée à l'extérieur de l'atelier;
 - Provoquant ou produisant des vibrations dans un mur ou un plancher. »

Le projet de règlement est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et aux dispositions du document complémentaire au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Le projet de règlement est visé par le Règlement RCG 15-073 et nécessite un examen de conformité.

Le projet de règlement de zonage 1177 contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu des paragraphes 1°, 3°, 5°, 6°, 20° et 22° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), à savoir notamment, les usages, les normes d'implantation et la densité maximale.

Justification

À la séance du 17 janvier 2024, le Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU) a donné un avis favorable relatif aux projets de modifications réglementaires.

Par conséquent,

La Direction d'arrondissement adjointe - Gestion du territoire, du patrimoine et du bureau de projets est favorable à ce projet de Règlement modifiant le Règlement de zonage 1177 pour les motifs suivants :

- Diminuer les marges de recul dans le secteur favorisera l'animation de la rue
- Permettre de mieux encadrer et faciliter l'implantation des artistes dans le secteur
- Autoriser l'usage débit de boisson alcoolique permettra d'animer le quartier situé à proximité de Campus MIL

Aspect(s) financier(s)

s.o

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Plus précisément, ce projet suit les orientations suivantes :

- Appuyer l'innovation et la créativité des entreprises, des commerces et des organisations pour accroître leur résilience économique et générer de la prospérité
- Soutenir la vitalité culturelle de Montréal et son cœur créatif, notamment les industries culturelles, les artistes, les créateurs et les travailleurs culturels et assurer la pérennité de leur pratique sur son territoire
- Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins

Impact(s) majeur(s)

s.o

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

s.o

Opération(s) de communication

s.o

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Avis de motion et adoption d'un premier projet de règlement : 12 mars 2024

Avis public annonçant la tenue d'une assemblée de consultation publique

Assemblée publique de consultation: à venir en mars 2024

Conseil d'arrondissement - Adoption du second projet de règlement: 3 avril 2024

Avis public pour dépôt des demandes d'approbation référendaire

Avis public pour la tenue d'un registre s'il y a lieu

Scrutin référendaire s'il y a lieu

Conseil d'arrondissement - Adoption du règlement: mai ou juin 2024

Délivrance d'un certificat de conformité

Avis public annonçant l'entrée en vigueur

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, l'endosseur et le signataire de la recommandation attestent de la conformité de ces dossiers aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Gabriel VAN BEVERHOUDT
Conseiller en planification
Tél. : 4388262178
Télécop. : 5144957443

Endossé par:

Jean-François LEBRUN
Chef de Division - Urbanisme, permis et inspections
Tél. : 438 354-0254
Télécop. :
Date d'endossement : 2024-02-16 15:46:53

Approbation du Directeur de direction

Sonia VIBERT
directeur(-trice) bureau de projets
Tél. : 514-872-0352

Approuvé le : 2024-03-05 13:27

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1248358004