

Identification		Numéro de dossier : 1248358005
Unité administrative responsable	Arrondissement Outremont , Daa Gestion du territoire_ du patrimoine et des services administratifs , Division des permis et inspections	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Avis de motion, dépôt et adoption des projets de règlement visant à modifier le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (AO-400), le Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (AO-530) et le Règlement concernant les permis et certificats (AO-561) - L'objet de ces règlements visent à intégrer le secteur Atlantic à la réglementation de l'arrondissement d'Outremont	

Contenu

Contexte

Il est proposé de modifier 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 afin d'ajouter une définition et d'intégrer le secteur Atlantic aux différents règlements d'urbanisme de l'arrondissement

Les modifications du Règlement de zonage numéro 1177 concernant le secteur Atlantic se trouvent dans le sommaire décisionnel numéro 1248358004.

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 au Règlement concernant les PIIA numéro AO-530

Avec l'appui de la Division du patrimoine et de la Division des projets urbains du Service de l'urbanisme et de la mobilité, la Division de l'urbanisme, des permis et inspections de l'arrondissement a identifié les principales caractéristiques (trame urbaine, cadre bâti et autres éléments d'intérêt) de la nouvelle unité de paysage du secteur Atlantic qui sera ajouté au règlement sur les PIIA numéro AO-530. Celles-ci se retrouvent dans un tableau joint en annexe du Règlement et visent à assurer la compatibilité des projets de transformation ainsi que des nouveaux bâtiments aux objectifs et critères d'évaluation de l'unité de paysage « 2.13 - Atlantic ». Une fiche descriptive du secteur Atlantic a également été produite, mais n'a pas été introduite au Règlement AO-530.

Trois nouveaux témoins architecturaux significatifs (TAS) ont été ajoutés au Règlement, soit:

- 400, avenue Atlantic : ancien bâtiment industriel construit en 1920, dont l'intérêt patrimonial est reconnu au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et dans l'étude Bisson comme étant de catégorie 2 « Bâtiment particulièrement intéressant »
- 6600, rue Hutchison : ancien bâtiment industriel construit en 1927
- 6465, avenue Durocher : ancien bâtiment industriel construit en 1929

Les interventions sur ces bâtiments feront l'objet d'un encadrement plus étroit en plus de critères d'évaluation spécifiques au secteur s'appliqueront également.

- Ajouter trois nouveaux témoins architecturaux significatifs (TAS) sur le plan et dans le tableau figurant à l'annexe F;
- Ajouter la nouvelle unité de paysage "2.13 - Atlantic" sur le plan figurant à l'annexe G;
- Ajouter un tableau des éléments caractéristiques de cette unité de paysage à l'annexe H.

Ajustement des dispositions relatives au secteur Atlantic concernant les permis et certificats AO-561.

Afin de bien définir l'usage « débit de boisson alcoolique » une définition est ajoutée au Règlement concernant les permis et certificats.

Ajustement des dispositions relatives au secteur Atlantic au Règlement concernant les PPCMOI AO-400.

À la suite du retrait du Secteur Atlantic du Règlement 06-069, l'arrondissement intègre ce secteur au territoire d'application du Règlement concernant les PPCMOI afin de permettre l'ajout de projets d'exceptions et assurer un dynamisme au secteur.

En plus des critères généraux du Règlement sur les PPCMOI, de nouveaux critères spécifiques au secteur Atlantic sont ajoutés.

- Ajouter des critères d'évaluation spécifiques au secteur Atlantic;
- Ajouter le secteur Atlantic au territoire d'application du Règlement illustré sur le plan figurant à l'annexe A;
- Ajouter le secteur Atlantic sur plan figurant à l'annexe B.

Les projets de règlements sont conformes aux objectifs du Plan d'urbanisme, du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et ne requiert pas d'examen de conformité.

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 sur les PIIA numéro AO-530 pour les motifs suivants :

- Les modifications permettent d'intégrer le secteur Atlantic au Règlement et d'ajouter une description des principales caractéristiques de cette nouvelle unité de paysage;
- Les modifications permettent d'ajouter un encadrement plus strict pour trois bâtiments considérés comme des témoins architecturaux significatifs (TAS).

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 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro AO-400 pour les motifs suivants :

- L'ajout du secteur Atlantic dans ce règlement permet à l'arrondissement de bonifier des projets, en autorisant des usages ou densités au-delà de celle permise dans le règlement de zonage, mais conformes au Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal.

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 concernant les permis et certificats AO-561 pour les motifs suivants :

- L'usage « débit de boisson alcoolique » requiert l'ajout d'une définition dans le règlement concernant les permis et certificats AO-561.

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, ces projets suivent 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) liés 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 du 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 règlement : mai ou juin 2024
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 : 2024-02-14 15:33:17

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2024-03-04 10:40

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1248358005