

Identification		Numéro de dossier : 1226495010
Unité administrative responsable	Arrondissement Villieray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » visant la modification du secteur de densité 26-T3, correspondant au secteur De Castelnau, pour le territoire de l'arrondissement de Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension.	

## Contenu

### Contexte

Suite à l'évolution du développement dans le secteur De Castelnau, et pour assurer l'équilibre emplois/habitants, l'arrondissement de Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension souhaite procéder à la modification du secteur de densité 26-T3 afin d'ajuster la densité sur une partie du secteur. Près de 10 ans après la mise en vigueur du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau, l'arrondissement considère que la densité doit être revue pour permettre de répondre efficacement aux objectifs du PDUES et favoriser le développement des terrains résiduels à des fins d'emploi. En effet, l'arrondissement constate actuellement un ralentissement des développements commerciaux et industriels comparativement aux demandes pour des projets résidentiels.

La modification de la densité en faveur des projets commerciaux leur permettra de concurrencer le marché du développement résidentiel. Elle donnera également à l'arrondissement une marge de manoeuvre pour négocier des projets d'emploi de meilleure qualité et répondant à des objectifs de transition écologique et de qualité des milieux de vie.

### Décision(s) antérieure(s)

N/A

### Description

La présente demande vise à diviser le secteur 26-T3 en trois secteurs de densité afin d'augmenter le coefficient d'occupation au sol (C.O.S.) prescrit sur une partie du secteur. L'arrondissement propose de diviser le secteur dans l'axe de la rue De Castelnau Ouest et dans l'axe du boulevard St-Laurent.

### Secteur 26-T3 (Castelnau Nord)

Le secteur au nord de la rue De Castelnau, ayant déjà un cadre bâti majoritairement résidentiel, conserverait sa densité telle que prescrite au Plan d'urbanisme. Cette portion du territoire étant composée d'une zone commerciale et d'une zone exclusivement résidentielle, elle est moins propice à recevoir des projets d'emploi structurants. De plus, il ne reste que 3 terrains encore à développer dont le plus grand est grevé d'une servitude pour des équipements liés au métro.

Densité conservée:

- bâti de 3 à 6 étages hors sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (35 à 85%);
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,5.

### **Secteur 26-T3 (Saint-Laurent Est)**

Ce secteur serait situé à l'est du boulevard Saint-Laurent. Identifiés comme affectation mixte au plan d'urbanisme, ces terrains sont voués à recevoir des développements mixtes, principalement avec des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages. Ces terrains serviront de transition entre les secteurs résidentiels établis à l'est et le secteur d'emplois à l'ouest et conserveront leur densité actuelle.

#### Densité conservée:

- bâti de 3 à 6 étages hors sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (35 à 85%);
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,5.

### **Nouveau secteur 26-T21**

Le secteur au sud de la rue De Castelnau, incluant les terrains le long de la voie ferrée, représente, selon l'arrondissement, le réel pôle d'emplois du secteur De Castelnau. Les principaux bâtiments requalifiés en espaces à bureaux ou en industries légères se situent dans ce secteur. On y retrouve également les plus grands terrains avec un réel potentiel de développement pour des usages d'emploi (phase 2 de Fabrik8, les terrains de Gendron sur Waverly, le terrain Marconi coin Jean-Talon, le terrain Mile End et Gary-Carter et le terrain Saint-Laurent coin Jean-talon).

Cependant, ce secteur présente encore un certain attrait au niveau résidentiel, ce qui accentue la pression du marché sur la valeur des terrains, en défaveur du développement économique. C'est pourquoi, il est essentiel d'apporter une flexibilité pour les projets de bâtiments à vocation d'emploi pour que le secteur reste attractif sur ce marché.

En effet, dans les dernières années, peu de projets à vocation d'emploi ont été soumis à l'arrondissement. À l'inverse, certains projets de nature résidentielle ont été mis en attente afin de conserver l'équilibre, préconisé par le PDUES, entre les développements commerciaux et résidentiels.

Depuis la mise en vigueur du PDUES, l'arrondissement remarque également que la volumétrie du cadre bâti tend à s'uniformiser à des bâtiments de 6 étages et que les projets qui sont déposés pour les redéveloppements demandent de plus en plus de densité et d'implantation au sol, notamment pour les projets de nature commerciale. Cette demande de densification accrue est expliquée par l'augmentation des coûts des terrains et des coûts de construction qui ont explosé dans les dernières années. Les nouveaux projets doivent donc être suffisamment denses pour justifier les coûts de la démolition des bâtiments existants à requalifier.

Afin d'avoir un levier de négociation avec les développeurs et pour améliorer la qualité des projets commerciaux à venir, l'arrondissement souhaite prescrire un nouveau C.O.S. de 5,5 dans ce secteur. Le nombre d'étages resterait inchangé pour ne pas nuire à l'intégration des bâtiments dans le quartier et aux vues vers le Mont-Royal. L'augmentation de la densité se ferait essentiellement par l'intégration de mezzanine intérieure, de construction hors toit et de la modulation du taux d'implantation entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs (implantation plus importante des étages supérieurs).

#### Densité proposée:

- bâti de 3 à 6 étages hors sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (35 à 85%);
- C.O.S max 5,5

L'arrondissement propose également d'ajouter la balise d'aménagement suivante afin d'encadrer la qualité des nouveaux projets, avec des exigences accrues lors de conversion en résidentiel:  
“ L'arrondissement doit encadrer, par les outils réglementaires appropriés, l'implantation et la volumétrie des nouveaux bâtiments en fonction des usages qu'ils abritent, et ce, pour favoriser la transition écologique et la qualité des milieux de vie.” .

Cette balise d'aménagement se traduira par de nouveaux critères qui seront inclus dans une modification majeure de notre règlement de PPCMOI afin d'encadrer les conversions en résidentiel et la transition écologique sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cette modification au règlement sur les PPCMOI est déposée pour adoption au conseil d'arrondissement en simultané à la présente demande ( GDD 1226495014 - projet de règlement RCA04-14003-05).

En plus de ceux touchant la typologie des logements et l'impact sur le secteur d'emploi, seront ajoutés des critères touchant à:

- la modulation des bâtiments;
- l'empreinte au sol des bâtiments;
- la qualité des aménagements extérieurs;
- l'aménagement et la localisation des espaces de vie pour les citoyens;
- le verdissement.

En contrepartie de cette augmentation du C.O.S., l'arrondissement s'engage à diminuer le taux d'implantation maximal à 85% dans les trois secteurs (actuellement de 100%) et à ne pas changer la densité directement au règlement de zonage pour conserver un contrôle sur la densité des projets, via les PPCMOI. La modification au règlement de zonage sera incluse dans une modification plus globale qui suivra après l'adoption de la modification du Plan d'urbanisme.

### **Règlement pour une métropole mixte**

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira. Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurremment à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Cette modification du Règlement 20-041 visera l'ajout d'une zone de logement abordable sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Dans le cas présent, puisque cette augmentation de potentiel constructible est de 22%, les balises prévoient la création d'une zone de type 1, c'est-à-dire une exigence de 10% de logements abordables sur le nouveau secteur 26-T21. La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

### **Justification**

La Direction du développement du territoire de l'arrondissement est d'avis qu'une suite favorable devrait être accordée à cette demande pour les raisons suivantes:

- l'augmentation de la densité permettra de négocier de meilleurs projets dans une optique de transition écologique;
- la flexibilité permettra de développer des projets commerciaux innovants et structurants dans le secteur De Castelnau en lien avec les objectifs du PDUES;
- la densité résidentielle sera contrôlée par une balise d'aménagement et des critères de qualité, en lien avec la transition écologique, à même le règlement sur les PPCMOI.

Le comité Jacques-Viger a émis une recommandation favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme suite à la présentation du 10 juin 2022 (C22-VSMPE-02\_ERRATUM). Le comité recommande de porter attention aux éléments suivants:

- réaliser sans délai une étude de caractérisation urbaine, architecturale et patrimoniale ainsi qu'un inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial;

- dans les interventions, respecter le cadre bâti patrimonial et les caractéristiques du secteur;
- prévoir des marges de recul suffisantes afin de permettre la plantation d'arbres à déploiement moyen en pleine terre et encourager le verdissement des terrains privés;
- réaliser une étude de gestion des eaux pluviales.

L'arrondissement a pris note des recommandations du Comité Jacques-Viger et les prendra en compte dans l'élaboration de ses modifications réglementaires à venir et dans les futurs projets de développement (voir pièces jointe au présent sommaire).

#### Aspect(s) financier(s)

N/A

#### Montréal 2030

Tel que présenté en pièce jointe, ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 de la façon suivante :

- Priorité 20 - «Accroître l'attractivité, la prospérité et le rayonnement de la métropole» : Vise à améliorer l'attractivité économique du secteur De Castelnau

#### Impact(s) majeur(s)

N/A

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

N/A

#### Opération(s) de communication

Publication d'avis public  
Consultation publique

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Consultation publique  
Comité exécutif  
Conseil municipal  
Avis de conformité et mise en vigueur

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

### Validation

#### Intervenant et Sens de l'intervention

#### Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Parties prenantes

Martin ALAIN  
Caroline LÉPINE  
Charles-Éden GODBOUT

#### Services

Service de l'habitation  
Service de l'urbanisme et de la mobilité  
Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Charles-Éden GODBOUT, 19 août 2022

<b>Responsable du dossier</b> Geneviève BOUCHER Conseillère en aménagement <b>Tél.</b> : 514 872-7932 <b>Télécop.</b> : 514 868-4706	<b>Endossé par:</b> Eric GOSSET Chef de division urbanisme et services aux entreprises <b>Tél.</b> : 438 354-1236 <b>Télécop.</b> : 514 868-4706 <b>Date d'endossement</b> : 2022-08-10 14:03:28
--	---

<b>Approbation du Directeur de direction</b>  <b>Tél.</b> :  <b>Approuvé le</b> :	<b>Approbation du Directeur de service</b>  <b>Tél.</b> :  <b>Approuvé le</b> :
---	---

**Numéro de dossier** :1226495010