Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 5 décembre 2022 Séance tenue le 12 décembre 2022	Résolution: CA22 170342

AVIS DE MOTION ET

Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa donne un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée Crowley/Décarie;*

ADOPTION D'UN PROJET DE RÈGLEMENT

Il est proposé par Peter McQueen

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée Crowley/Décarie;*

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

_____

Un débat s'engage.

_____

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.13 1226290052

Julie FARALDO BOULET

_____

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 14 décembre 2022

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XLL-XYZ

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE MONTRÉAL - SECTEUR DE PLANIFICATION CROWLEY/DÉCARIE

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du (à venir) 2023, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 1.1 intitulée « Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer» de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée tel que l'illustre l'extrait de la carte 1.1 annexe A joint au présent règlement.

2. La carte 1.1 intitulée « La densité de construction » de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée tel que l'illustre l'annexe B jointe au présent règlement.

3. La carte intitulée « Les secteurs de planification détaillée » de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée tel que l'illustre l'annexe C jointe au présent règlement.

4. Le secteur de planification détaillé intitulé « 4.4.4 Saint-Jacques–Upper Lachine » de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacé par celui joint à l'annexe D du présent règlement.

5. La partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par l'ajout, après le secteur de planification détaillé intitulé « 4.4.4 Saint-Jacques–Upper Lachine », du secteur de planification « 4.4.4.1 Saint-Jacques–Upper Lachine : Sous-secteur Crowley/Décarie » joint à l'annexe E.

6. La section « Les secteurs à transformer ou à construire » de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par l'ajout des secteurs suivants :

« Secteur 04-T8
bâti de quatre à huit étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 2,0;
C.O.S. maximal : 6,0.

Secteur 04-T9
bâti de quatre à vingt étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 2,0;
C.O.S. maximal : 7,0.

Secteur 04-T10
bâti de quatre à huit étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 2,0;
C.O.S. maximal : 4,5.

Secteur 04-T11
bâti de quatre à six étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 2,0;
C.O.S. maximal : 3,5.

Secteur 04-T12
bâti de quatre à six étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 2,0
C.O.S maximal : 4,0.

Secteur 04-T13
bâti de quatre à seize étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 2,0;
C.O.S. maximal : 7,0. ».

ANNEXE A
EXTRAIT DE LA CARTE 1.1 « LES SECTEURS ÉTABLIS, LES SECTEURS À CONSTRUIRE ET LES SECTEURS À TRANSFORMER »

ANNEXE B
« LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

ANNEXE C
« LES SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE »

ANNEXE D
« 4.4.4. SAINT-JACQUES–UPPER LACHINE »

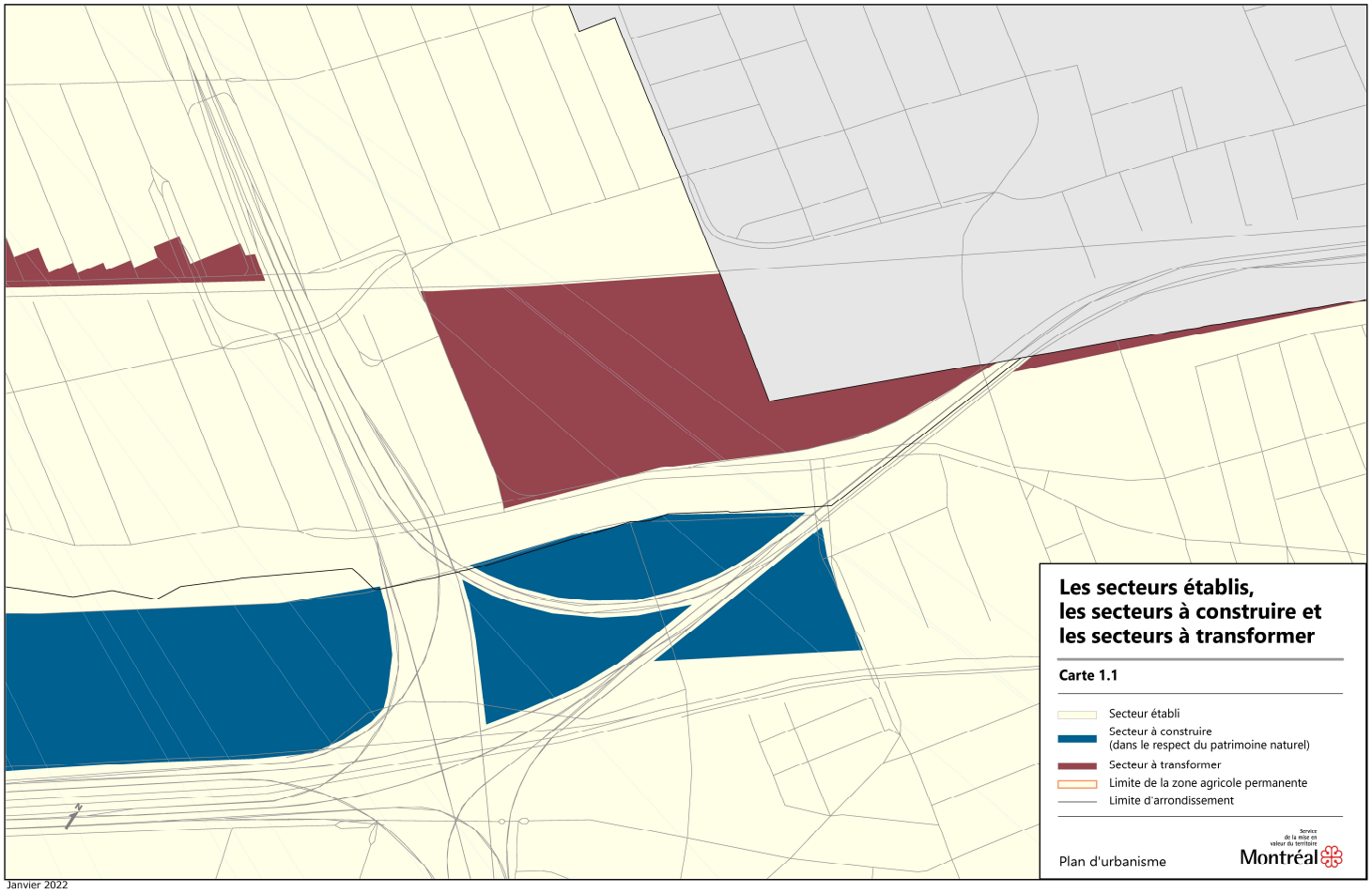
ANNEXE E
« 4.4.4.1. SAINT-JACQUES–UPPER LACHINE
SOUS-SECTEUR CROWLEY/DÉCARIE »

ANNEXE - A

Ajout d’un nouveau secteur à transformer à la Carte 1.1 - Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer

Situation existante

Extrait de la carte 1.1 - Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer



Janvier 2022

Situation proposée :

Extrait de la carte 1.1 - Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer (modification proposée)

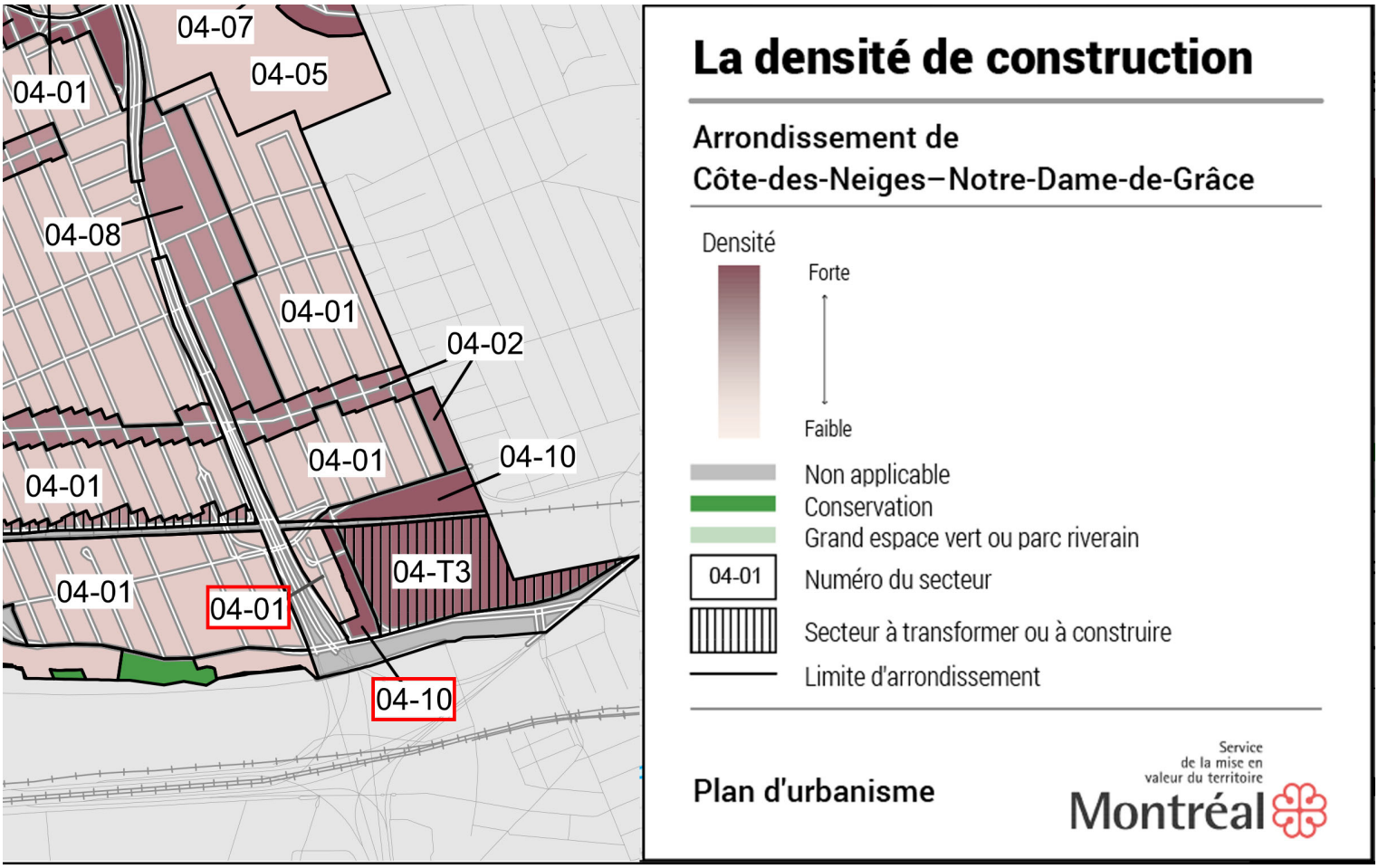
Septembre 2022

GDD : 1226290052

ANNEXE B

Ajout de nouveaux secteurs de densité de construction : 04-T8, 04-T9, 04-T10, 04-T11, 04-T12, 04-T13
Modification dans les secteurs de densité de construction : 04-01 et 04-10

Situation existante

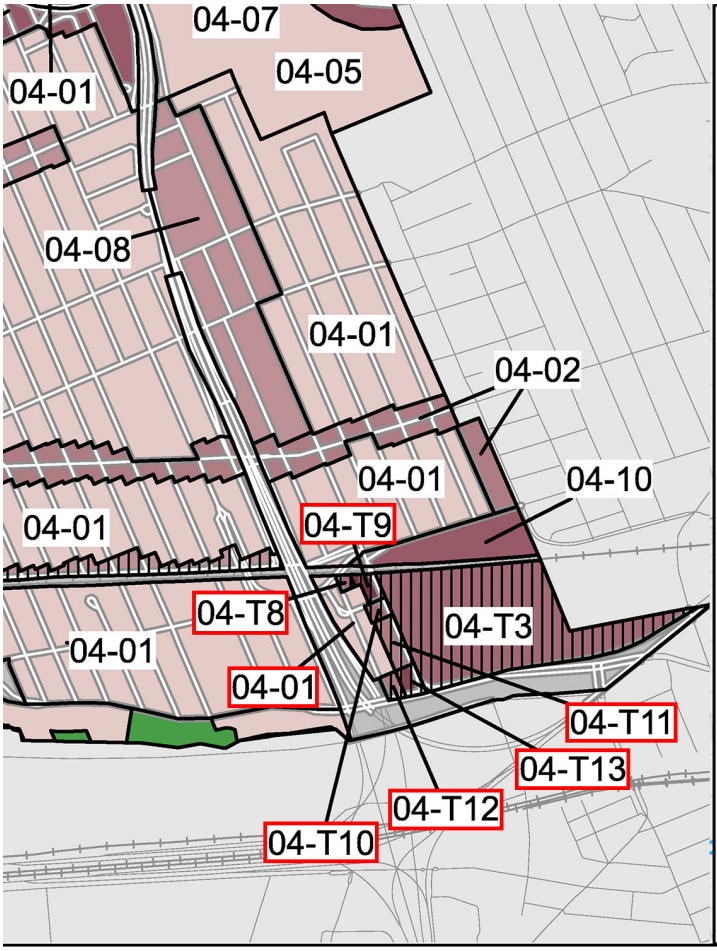


Secteur 04-01 :
bâti de deux ou trois étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;

Secteur 04-10 :
bâti de deux à dix étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen ou élevé;

Situation proposée :

Nouveaux secteurs créés 04-T8, 04-T9, 04-T10, 04-T11, 04-T12, 04-T13
au sein des secteurs existants 04-01 et 04-10



La densité de construction

Arrondissement de
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

Densité
Forte
Faible

Non applicable
Conservation
Grand espace vert ou parc riverain
04-01 Numéro du secteur
Secteur à transformer ou à construire
Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme

Montréal

Nouveau secteur proposé **04-T8** :
- bâti de quatre à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.

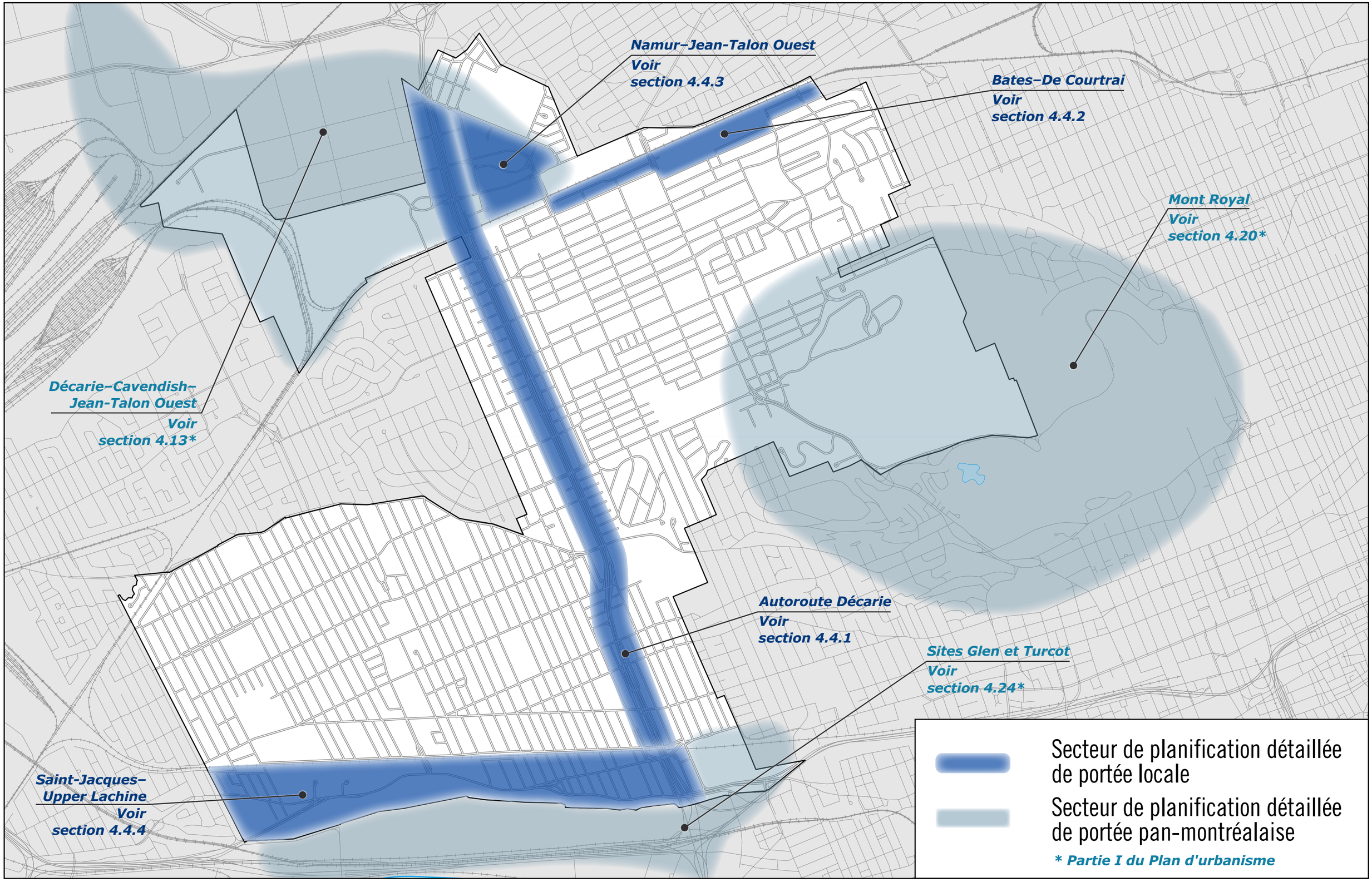
Nouveau secteur proposé **04-T10** :
- bâti de quatre à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 4,5.

Nouveau secteur proposé **04-T12** :
- bâti de quatre à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 4,0.

Nouveau secteur proposé **04-T9** :
- bâti de quatre à vingt étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 7,0.

Nouveau secteur proposé **04-T11** :
- bâti de quatre à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 3,5.

Nouveau secteur proposé **04-T13** :
- bâti de quatre à seize étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 7,0.


Namur–Jean-Talon Ouest
Voir
section 4.4.3
Bates–De Courtrai
Voir
section 4.4.2
Mont Royal
Voir
section 4.20*
Décarie–Cavendish–
Jean-Talon Ouest
Voir
section 4.13*
Autoroute Décarie
Voir
section 4.4.1
Sites Glen et Turcot
Voir
section 4.24*
Saint-Jacques–
Upper Lachine
Voir
section 4.4.4
Secteur de planification détaillée de portée locale
Secteur de planification détaillée de portée pan-montréalaise
* Partie I du Plan d'urbanisme

4.4.4 Saint-Jacques–Upper Lachine

Orientations générales

- Consolider les fonctions résidentielle et commerciale
- Améliorer l'accessibilité au secteur
- Améliorer l'image générale du secteur
- Préserver et mettre en valeur la falaise Saint-Jacques
- Assurer la santé, la sécurité et la qualité du milieu de vie dans un des plus importants pôles de santé à Montréal

Problématique

Situé dans la partie sud de l'arrondissement, entre l'autoroute Décarie et l'arrondissement de Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest, le secteur Saint-Jacques–Upper Lachine est formé de quatre sous-secteurs présentant des problématiques urbaines différentes mais qui méritent toutefois une approche globale d'aménagement.

En premier lieu, le sous-secteur situé entre l'autoroute Décarie et l'avenue Madison abrite un milieu de vie traversé par le chemin Upper-Lachine, qui agit comme rue commerçante locale. Dans cette portion du secteur, la rue Saint-Jacques est bordée d'établissements à faible intensité commerciale et le cadre bâti résidentiel nécessite des travaux de rénovation. De plus, les carrefours du chemin Upper-Lachine avec le boulevard De Maisonneuve Ouest et la rue Saint-Jacques sont complexes pour les usagers.

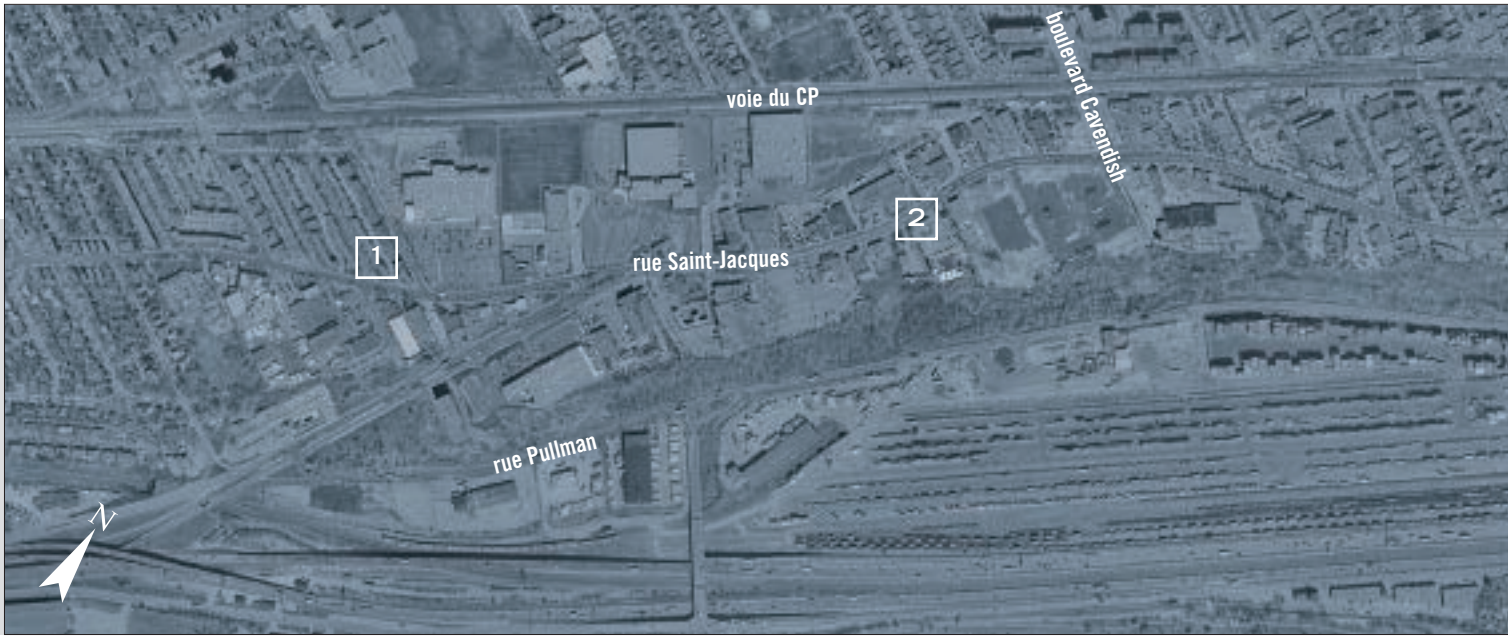
Dans la partie centrale du secteur, entre l'avenue Madison et la rue West Broadway, la rue Saint-Jacques constitue un axe commercial important pour l'arrondissement, tout en accueillant des activités industrielles. Des établissements commerciaux de moyenne et de grande surface ont récemment été construits dans ce sous-secteur.

Au sud du boulevard De Maisonneuve, se trouve le sous-secteur Crowley-Décarie. Il se situe entre l'autoroute 15 et le boulevard Décarie. Il jouxte le CUSM et connaît une forte détérioration avec des bâtiments barricadés et des commerces liés à l'automobile. Toutefois, le long de Prud'homme de belles maisons, la plupart construites entre 1920 et 1939 avec un lotissement traditionnel montréalais, représentant une entité urbaine à préserver.

Le quatrième sous-secteur, situé entre la rue West Broadway et les limites de l'arrondissement de Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest, est essentiellement composé d'un milieu de vie au nord et d'un secteur d'emplois entre la rue Saint-Jacques et le boulevard De Sainte-Anne-de-Bellevue. La présence de la gare de train de banlieue Montréal-Ouest est une des composantes marquantes de ce sous-secteur.

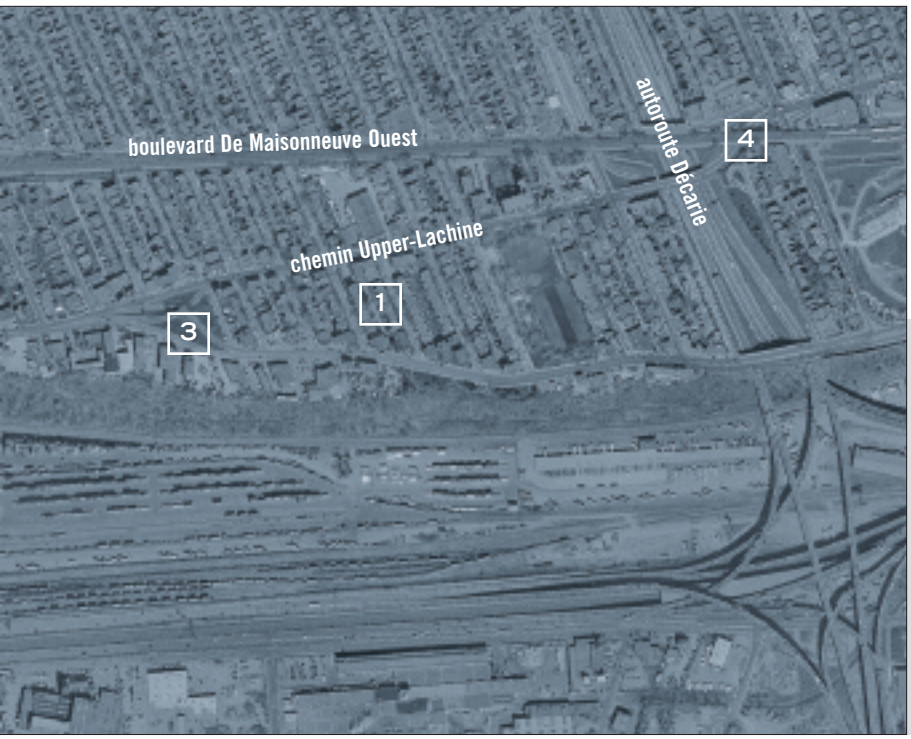
Indépendamment des particularités propres à chacun des sous-secteurs, des interventions sont nécessaires afin d'améliorer les liens entre le secteur et le reste de l'arrondissement. En effet, la voie ferrée du Canadien Pacifique, qui traverse le secteur d'est en ouest, restreint le nombre de liens nord-sud.

L'image générale du secteur doit également être rehaussée, notamment en ce qui a trait à l'aménagement déficient du domaine public, à l'omniprésence de l'affichage commercial et des panneaux-réclames ainsi qu'à la faible qualité du cadre bâti. Enfin, la falaise Saint-Jacques, reconnue comme écoterritoire, devrait être mise en valeur et ainsi contribuer positivement au développement du secteur.



Balises d'aménagement

1. Consolider la fonction résidentielle et améliorer la qualité du cadre bâti dans les sous-secteurs situés à l'est de l'avenue Madison et à l'ouest de la rue West Broadway.
2. Consolider les activités commerciales entre l'avenue Madison et la rue West Broadway et restreindre l'expansion des activités industrielles.
3. Réaménager l'échangeur Saint-Jacques–Upper Lachine afin de simplifier sa géométrie et aménager un parc sur l'espace récupéré.
4. Réaménager l'échangeur Upper Lachine-De Maisonneuve Ouest afin de le rendre plus sécuritaire et confortable pour les piétons et de réduire la circulation de transit.
5. Améliorer les liens entre le secteur et le reste de l'arrondissement.
6. Réaménager la voie cyclable du boulevard De Maisonneuve Ouest en site propre et la prolonger jusqu'à l'arrondissement de Westmount.
7. Rehausser la qualité de l'aménagement du domaine public et du paysage urbain de la rue Saint-Jacques et du boulevard De Sainte-Anne-de-Bellevue, réduire la vitesse de la circulation de transit et améliorer la sécurité des piétons ainsi que l'image générale du secteur.
8. Encadrer l'insertion des nouvelles constructions sur la rue Saint-Jacques et le boulevard De Sainte-Anne-de-Bellevue et y assurer une architecture de qualité.
9. Réglementer l'affichage commercial et l'implantation des panneaux-réclames de manière à limiter leur impact visuel.
10. Protéger et mettre en valeur la falaise Saint-Jacques ainsi que les vues vers le sud à partir de cette dernière.
11. Poursuivre l'acquisition de terrains aux fins de parcs le long de la falaise Saint-Jacques.



4.4.4.1

Saint-Jacques–Upper Lachine
Sous-secteur Crowley/Décarie

Balises d'aménagement

Quartier animé

1 Favoriser une vie de quartier en assurant une certaine densité de population, notamment sur les têtes d'îlot, susceptible de contribuer à la vitalité de petits commerces qui s'installeraient dans le secteur.

2 Préserver le milieu résidentiel établi sur l'avenue Prud'homme, dans les paramètres de densité existants.

3 Consolider les têtes d'îlot de l'avenue Prud'homme (au nord et au sud) par une densité résidentielle de transition entre la densité de l'avenue Prud'homme et la plus forte densité de l'autre portion de la tête d'ilot.

4 Consolider les activités commerciales aux endroits stratégiques qui optimisent l'achalandage, tout en permettant une cohabitation harmonieuse avec le résidentiel (intersection sud-ouest de l'avenue Crowley et du boulevard Décarie et le front de la rue Saint-Jacques).

Mobilité conviviale et sécuritaire

5 Réaliser une étude de mobilité pour le secteur environnant afin de proposer des mesures permettant de limiter la circulation de transit, de favoriser la circulation sécuritaire des personnes à pied et à vélos et l'accès au réseau de transport en commun.

6 Réaménager l'échangeur Upper Lachine-De Maisonneuve Ouest afin de le rendre plus sécuritaire et confortable pour les déplacements actifs vers le secteur autour de la station de métro Vendôme et le secteur commercial de la rue Sherbrooke Ouest.

7 Repenser la géométrie de l'intersection Prud'homme et Crowley ainsi que l'aménagement du viaduc Upper Lachine de manière à faciliter l'accès au secteur Saint-Raymond.

8 Transformer les avenues Prud'homme et Crowley de manière à apaiser au maximum les conflits entre les différents modes de transports.

9 Assurer l'aménagement de servitudes de passage pour rendre plus perméables les îlots.

10 Réaménager la rampe d'accès à l'autoroute Décarie. Assurer des liens et des passages sécuritaires vers l'arrondissement Le Sud-Ouest en contrebas, le parc des Terrasses et vers le parc-nature de l'écoterritoire de la Falaise Saint-Jacques.

Population diversifiée

11 Assurer une diversité de typologies de logements, notamment en intégrant sur site du logement social et abordable, susceptible de favoriser l'établissement dans le secteur d'une variété sociale et économique de ménages.

12 Préconiser la réalisation des logements sociaux sur les têtes d'îlot (nord et sud) de l'avenue Prud'homme.

13 Favoriser la réalisation de logements abordables dans les projets le long du boulevard Décarie et de la rue Saint-Jacques.

14 Permettre une offre complémentaire d'hébergement courte durée pour les personnes ayant besoin de soins et leur famille.

Design innovant

15 Accroître la qualité de l'aménagement du domaine privé en encourageant la plantation d'arbres à moyen et grand déploiement.

16 Favoriser l'appropriation citoyenne de la bande de terrain entre l'avenue Prud'homme et l'autoroute Décarie (en contrebas) par une diversité d'aménagements.

17 Aménager et verdir la ruelle Prud'homme actuelle et projetée tout en maintenant un accès véhiculaire limité aux cours privées.

18 Favoriser l'implantation, la modulation et l'intégration de projets de grande qualité architecturale en tenant compte des particularités propres à chaque site à densifier et des usages prévus à travers des normes, ainsi que des objectifs et critères d'intégration spécifiques au secteur et à certains lots.

19 Marquer l'intersection nord-ouest du boulevard Décarie et de la rue Saint-Jacques par un bâtiment à l'architecture d'exception susceptible de devenir un point de repère à travers des objectifs et critères d'intégration spécifiques.

Densité désirable

20 Assurer que la conception des bâtiments à la tête d'ilot nord participe à la réduction des nuisances (bruits, vibrations) et à la sécurité provenant des voies ferrées pour le voisinage ainsi qu'aux éventuelles personnes occupantes.

21 Assurer que la conception des bâtiments aux têtes d'ilot nord et sud participe à la réduction des nuisances (bruits, vibrations, qualité de l'air) provenant de l'autoroute pour le voisinage ainsi qu'aux éventuelles personnes occupantes.

22 Moduler l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions en fonction de leur intégration au contexte urbain, notamment le cadre bâti résidentiel existant de l'avenue Prud'homme.

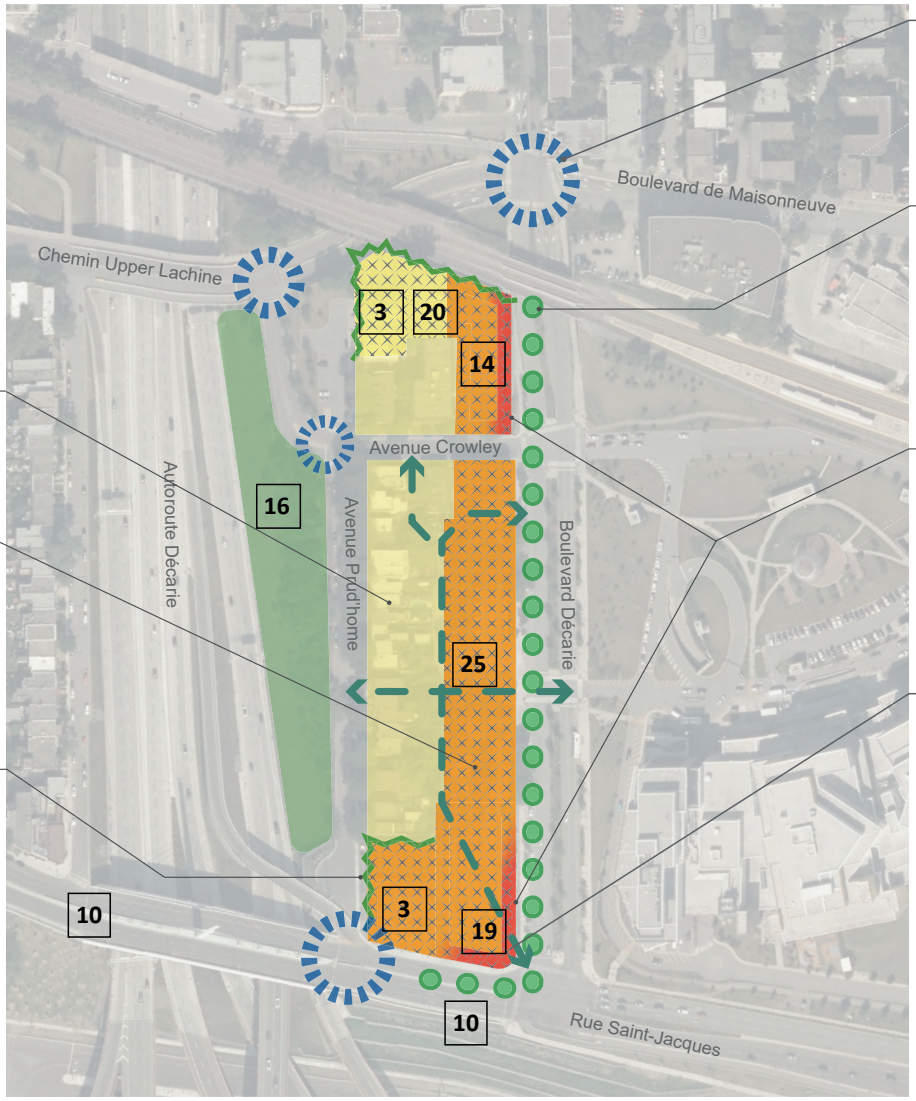
23 Optimiser la densité de la tête d'îlot Prud'homme nord pour minimiser les nuisances sur le cadre bâti résidentiel de l'avenue Prud'homme, tout en tenant compte de la présence de la voie ferrée et de l'orientation favorable en matière d'ensoleillement.

24 Maximiser la densité résidentielle sur la tête d'îlot nord du boulevard Décarie, étant donné la présence de la voie ferrée et de l'orientation favorable en matière d'ensoleillement. Y permettre une offre complémentaire d'habitation courte durée pour les personnes ayant besoin de soins au CUSM adjacent et leur famille.

25 Entre la densité résidentielle des têtes d'îlot nord et sud du boulevard Décarie, favoriser des bâtiments moins imposants et qui limitent les impacts sur les propriétés de l'avenue Prud'homme.

4.4.4.1

Saint-Jacques–Upper Lachine
Sous-secteur Crowley/Décarie



RÉSEAU ROUTIER
Carrefours à réaménager

PAYSAGE URBAIN ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE
Amélioration de la qualité du paysage urbain de l'autoroute Décarie

MILIEU DE VIE
Maintien en bon état des logements

SECTEURS COMMERCIAUX
Soutien de la vitalité commerciale

SECTEUR MIXTE
Requalification du secteur
Diversification et intensification des activités

RÉSEAU CYCLABLE ET PIÉTON
Créer des liens piétons et cyclables

QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
Atténuation des nuisances liées au bruit

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
Projet de modification réglementaire

Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
Secteur de planification détaillée Crowley/Décarie..

25 JANVIER 2023 à 18 h 30

/ DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

Points à l'ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée

2. Présentation du projet de règlement

3. Période de questions et commentaires

4. Fin de l'assemblée

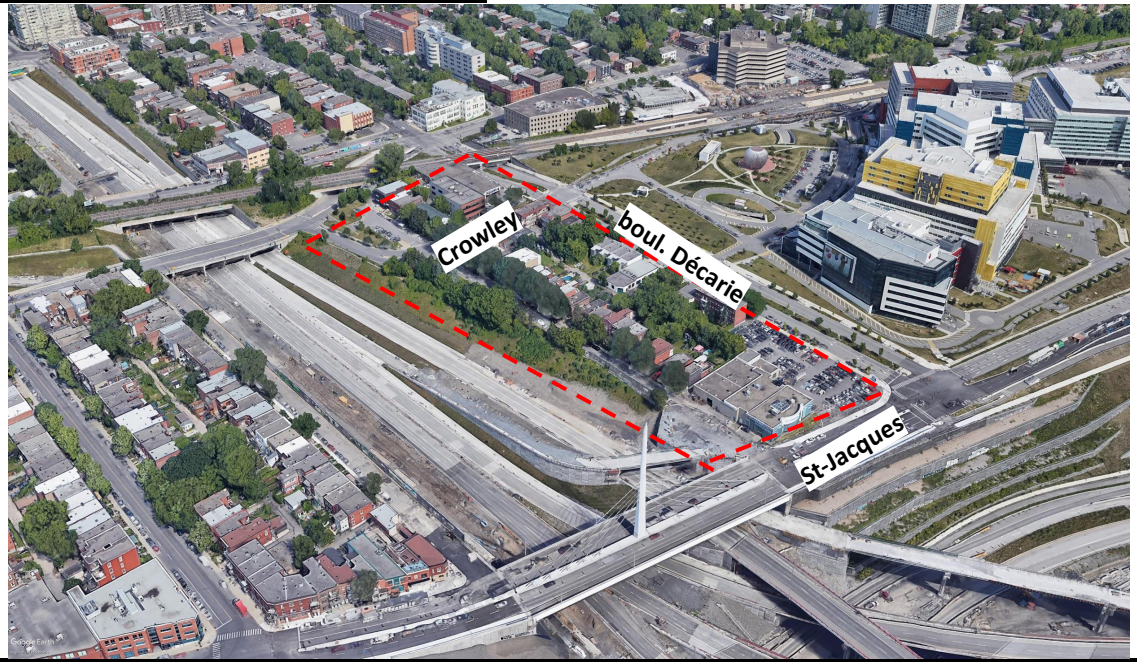
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

/ CONTEXTE

Localisation de planification Crowley/Décarie



Le secteur Crowley/Décarie fait partie des parties de territoire de l'Arrondissement appelées à se redévelopper. L'Arrondissement travaille depuis plusieurs mois à identifier la vision d'aménagement du secteur et les balises les plus appropriées pour répondre à différents enjeux urbains. La réflexion ainsi produite amène à proposer une modification au Plan d'urbanisme présentée ici.

/ CONTEXTE

Synthèse du contexte urbain

Situation existante :

- Une entité urbaine (îlot) typiquement montréalaise
- Des éléments paysagers de grande envergure (CUSM, pont St-Jacques, vue panoramique sur le sud de Montréal)
- Un îlot déstructuré et déconnecté du tissu urbain
- Un enchevêtrement d'infrastructures lourdes de transport qui génèrent des nuisances
- Un réseau dédié aux transports actifs discontinu et peu convivial
- Un site isolé des autres pôles d'activités par les infrastructures de transport.

Principaux enjeux :

- Un territoire contrasté en pleine transformation
- Un îlot fortement isolé par la falaise et les infrastructures de transport, qu'il est important de positionner et de reconnecter
- Une nécessaire requalification du cadre bâti de l'îlot dans la continuité des aménagements alentour (CUSM, boul. Décarie, parc de la Falaise)
- Un dialogue indispensable à mettre en place avec le méga-îlot lui faisant face, accueillant le CUSM.

Source : Lemay, 2020.

/ CONTEXTE

Plan d'urbanisme de 2004

Secteur 04-10 (Décarie et Saint-Jacques) :

- bâti de 2 à 10 étages
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé

Secteur 04-01 (avenue Prud'homme) :

- bâti de 2 à 3 étages
- taux d'implantation au sol moyen

/ CONTEXTE

Projets et démarches amorcées depuis 2004

2004 / Adoption du plan d'urbanisme
Identification de l'écoterritoire et du secteur de planification détaillée, incluant les orientations générales et les balises d'aménagement

2005 / OCPM sur la construction du CUSM

2006 / 1er projet d'un PPU (non adopté)
Identification des enjeux spécifiques et proposition d'un concept de réaménagement à des fins résidentielles

2009 / BAPE sur le projet de l'échangeur Turcot

2011 / Plan du quartier vert actif et en santé NDG Sud-Est
Propositions détaillées de réaménagement du domaine public basées sur un processus de participation citoyenne

2012 / 2e projet d'un PPU (non adopté)
Mise à jour des enjeux spécifiques et proposition d'un nouveau concept de réaménagement à des fins résidentielles et commerciales

2013 / OCPM sur le quartier Saint-Raymond et les abords du CUSM

2014 / Début des travaux du CUSM

2015 / Début des travaux de l'échangeur Turcot

2018 / Projet de parc nature dans la cour Turcot et de lien Nord-Sud
Réserve foncière au coin St-Jacques/Cavendish et OCPM sur le parc nature

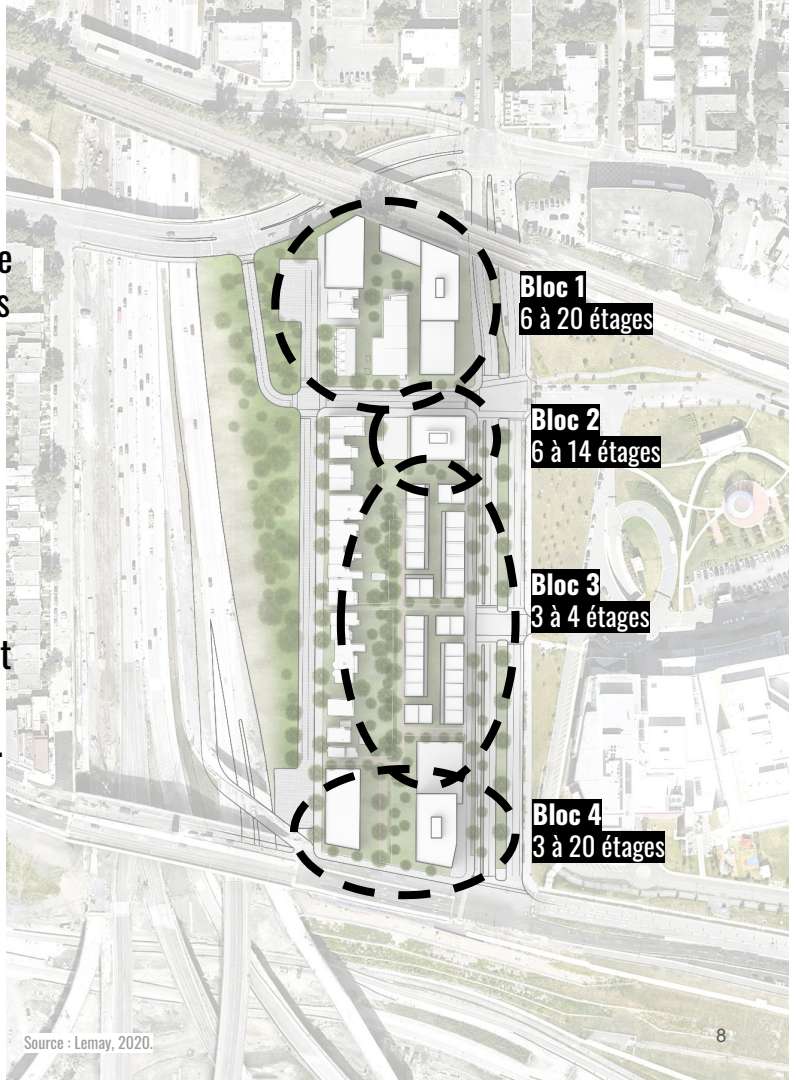
2021 / Fin des travaux de l'échangeur Turcot et de la construction du nouvel édicule du métro

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

/ ORIENTATIONS PRÉLIMINAIRES

Adoptées en mars 2022

1. Quartier animé : Favoriser une vie de quartier en assurant une certaine densité de population susceptible de permettre à de petits commerces de s'installer dans le secteur.
2. Mobilité conviviale et sécuritaire : Réduire les effets d'enclave en favorisant des liens actifs vers les secteurs avoisinants. Favoriser la circulation douce et alternative dans le secteur.
3. Population diversifiée : Assurer une diversité sociale et économique des typologies de logements, notamment en intégrant du logement social et abordable.
4. Design innovant : Bâtiments de grande qualité architecturale intégrant des technologies vertes. Qualité et complémentarité des aménagements domaines public et privé (ruelle, avenue Prud'homme).
5. Densité désirable : Moduler l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions en fonction de leur intégration au contexte urbain, notamment le cadre bâti résidentiel de l'avenue Prud'homme.



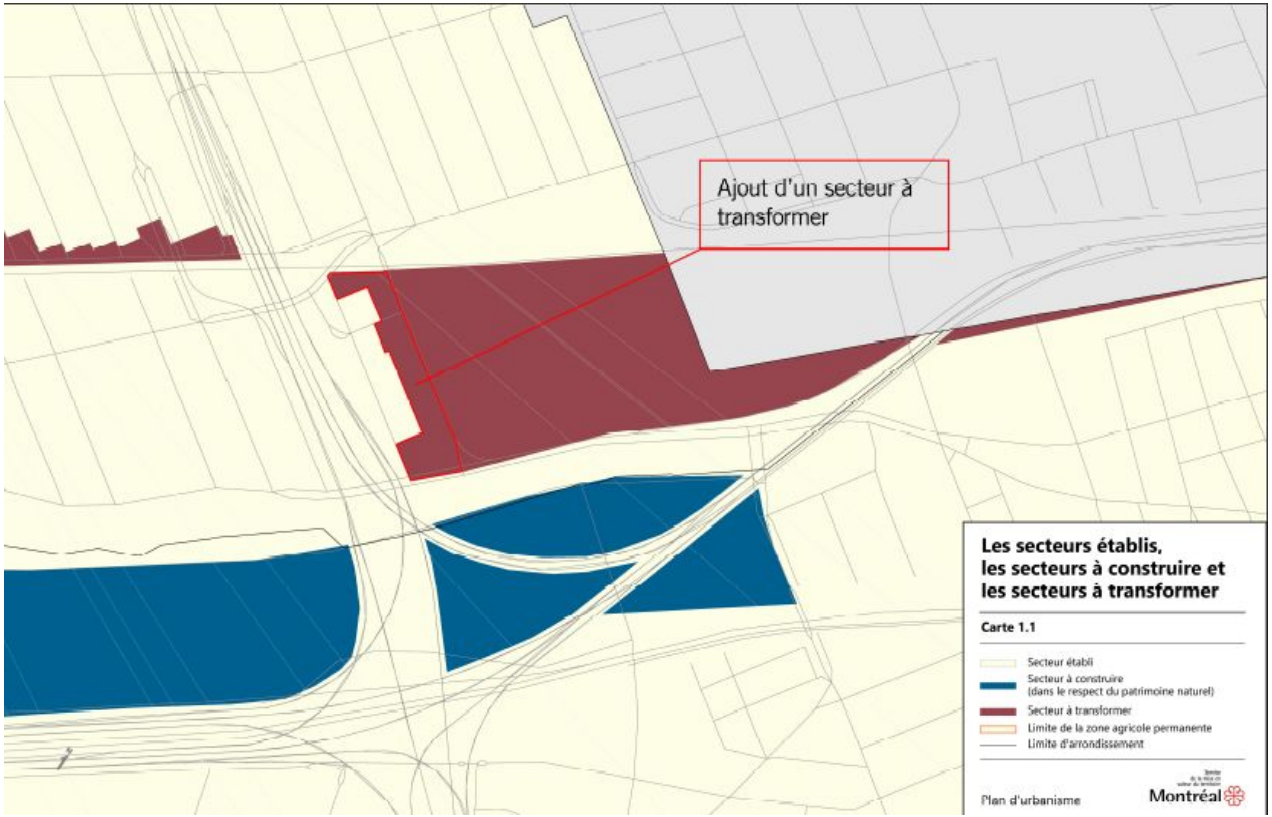
Source : Lemay, 2020.

/ RAPPEL DES DÉMARCHES CONSULTATIVES

Date	Événement
Automne 2020	Sondage et rencontres citoyennes
12 avril 2022	Présentation par l'Arrondissement des orientations préliminaires
27 avril 2022	Mise en ligne du bilan des échanges du 12 avril sur le site de Réalisons Montréal
Mai 2022	Rencontres citoyennes pour présenter les projets privés
12 octobre 2022	Présentation au CCU des nouveaux paramètres de densité et de hauteurs à la suite des démarches de préconsultation
15 novembre 2022	Nouvelle présentation au CCU et formulation d'un avis

/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Nouveau secteur de planification détaillée



/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Balises d'aménagement

Quartier animé

1. Favoriser une vie de quartier en assurant une certaine densité de population, notamment sur les têtes d'îlot, susceptible de contribuer à la vitalité de petits commerces de s'installer dans le secteur.
2. Préserver le milieu résidentiel établi sur l'avenue Prud'homme, dans les paramètres de densité existants.
3. Consolider les têtes d'îlot de l'avenue Prud'homme (au nord et au sud) par une densité résidentielle de transition entre la densité de l'avenue Prud'homme et la plus forte hauteur de l'autre portion de la tête d'ilot.
4. Consolider les activités commerciales aux endroits stratégiques qui optimisent l'achalandage, tout en permettant une cohabitation harmonieuse avec le résidentiel (intersection sud-ouest de l'avenue Crowley et du boulevard Décarie et le front de la rue Saint-Jacques).

/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Balises d'aménagement

Mobilité conviviale et sécuritaire

5. Réaliser une étude de mobilité pour le secteur environnant afin de proposer des mesures permettant de limiter la circulation de transit, de favoriser la circulation sécuritaire des personnes à pied et à vélos et l'accès au réseau de transport en commun.
6. Réaménager l'échangeur Upper Lachine-De Maisonneuve Ouest afin de le rendre plus sécuritaire et confortable les déplacements actifs vers le secteur autour de la station de métro Vendôme et le secteur commercial de la rue Sherbrooke Ouest.
7. Repenser la géométrie de l'intersection Prud'homme et Crowley ainsi que l'aménagement du viaduc Upper Lachine de manière à faciliter l'accès au secteur Saint-Raymond.
8. Transformer les avenues Prud'homme et Crowley de manière à apaiser au maximum les conflits entre les différents modes de transports.
9. Assurer l'aménagement de servitudes de passage pour rendre plus perméables les têtes d'îlot.
10. Réaménager la rampe d'accès à l'autoroute Décarie. Assurer des liens et des passages sécuritaires vers l'arrondissement Le Sud-Ouest en contrebas, le parc des Terrasses et vers le parc-nature de l'écoterritoire de la Falaise Saint-Jacques.

/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Balises d'aménagement

Population diversifiée

11. Assurer une diversité de typologies de logements, notamment en intégrant sur site du logement social et abordable, susceptible de favoriser l'établissement dans le secteur d'une variété sociale et économique de ménages.
12. Préconiser la réalisation des logements sociaux sur les têtes d'îlot (nord et sud) de l'avenue Prud'homme.
13. Favoriser la réalisation de logements abordables dans les projets le long du boulevard Décarie et de la rue Saint-Jacques.
14. Permettre une offre complémentaire d'hébergement courte durée pour les personnes ayant besoin de soins et leur famille.

/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Balises d'aménagement

Design innovant

15. Accroître la qualité de l'aménagement du domaine public et du domaine privé en encourageant la plantation d'arbres à moyen et grand déploiement.
16. Favoriser l'appropriation citoyenne de la bande de terrain entre l'avenue Prud'homme et l'autoroute Décarie en contrebas par une diversité d'aménagements.
17. Aménager et verdir la ruelle actuelle et projetée tout en maintenant un accès véhiculaire limité aux cours privées.
18. Favoriser l'implantation, la modulation et l'intégration de projets de grande qualité architecturale en tenant compte des particularités propres à chaque site à densifier et des usages prévus à travers des normes, ainsi que des objectifs et critères d'intégration spécifiques au secteur et à certains lots.
19. Marquer l'intersection nord-ouest du boulevard Décarie et de la rue Saint-Jacques par un bâtiment à l'architecture d'exception susceptible de devenir un point de repère à travers des objectifs et critères d'intégration spécifiques.

/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

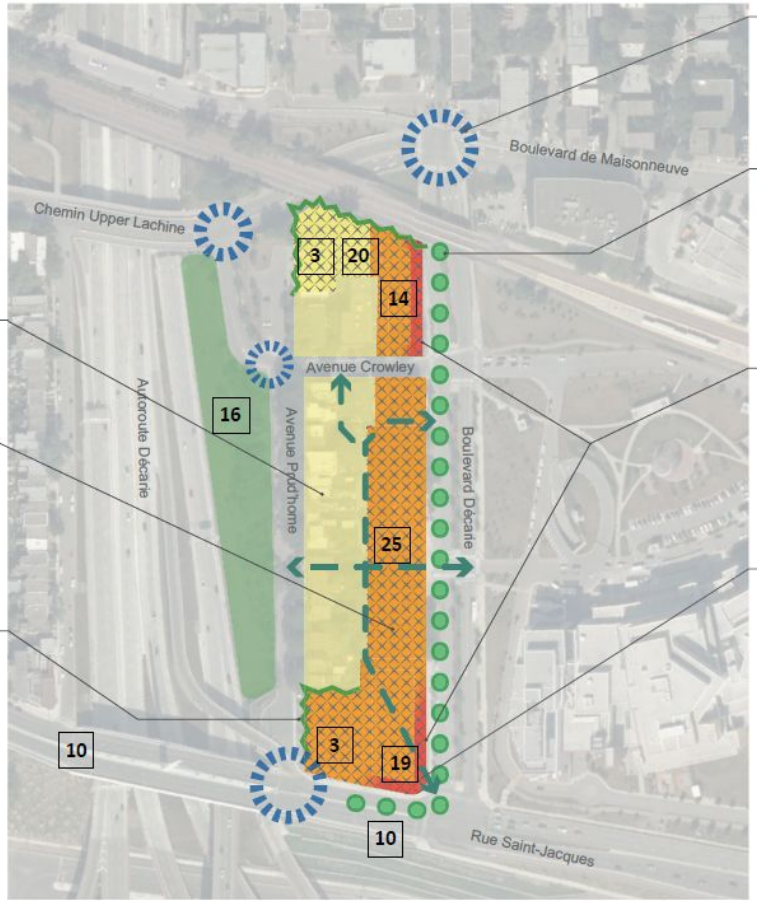
Balises d'aménagement

Densité désirable

20. Assurer que la conception des bâtiments à la tête d'ilot nord participe à la réduction des nuisances (bruits, vibrations) et à la sécurité provenant des voies ferrées pour le voisinage ainsi qu'aux éventuelles personnes occupantes.
21. Assurer que la conception des bâtiments aux têtes d'ilot nord et sud participe à la réduction des nuisances (bruits, vibrations, qualité de l'air) provenant de l'autoroute pour le voisinage ainsi qu'aux éventuelles personnes occupantes.
22. Moduler l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions en fonction de leur intégration au contexte urbain, notamment le cadre bâti résidentiel existant de l'avenue Prud'homme.
23. Optimiser la densité de la tête d'îlot Prud'homme nord pour minimiser les nuisances sur le cadre bâti résidentiel de l'avenue Prud'homme, tout en tenant compte de la présence de la voie ferrée et de l'orientation favorable en matière d'ensoleillement.
24. Maximiser la densité résidentielle sur la tête d'îlot nord du boulevard Décarie, étant donné la présence de la voie ferrée et de l'orientation favorable en matière d'ensoleillement. Y permettre une offre complémentaire d'habitation courte durée pour les personnes ayant besoin de soins au CUSM adjacent et leur famille.
25. Entre densité résidentielle des têtes d'îlot nord et sud du boulevard Décarie, favoriser des bâtiments moins imposants et qui limitent les impacts sur les propriétés de l'avenue Prud'homme.

/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Balises d'aménagement



RÉSEAU ROUTIER
Carrefours à réaménager

PAYSAGE URBAIN ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE
Amélioration de la qualité du paysage urbain de l'autoroute Décarie

MILIEU DE VIE
Maintien en bon état des logements

SECTEURS COMMERCIAUX
Soutien de la vitalité commerciale

SECTEUR MIXTE
Requalification du secteur
Diversification et intensification des activités

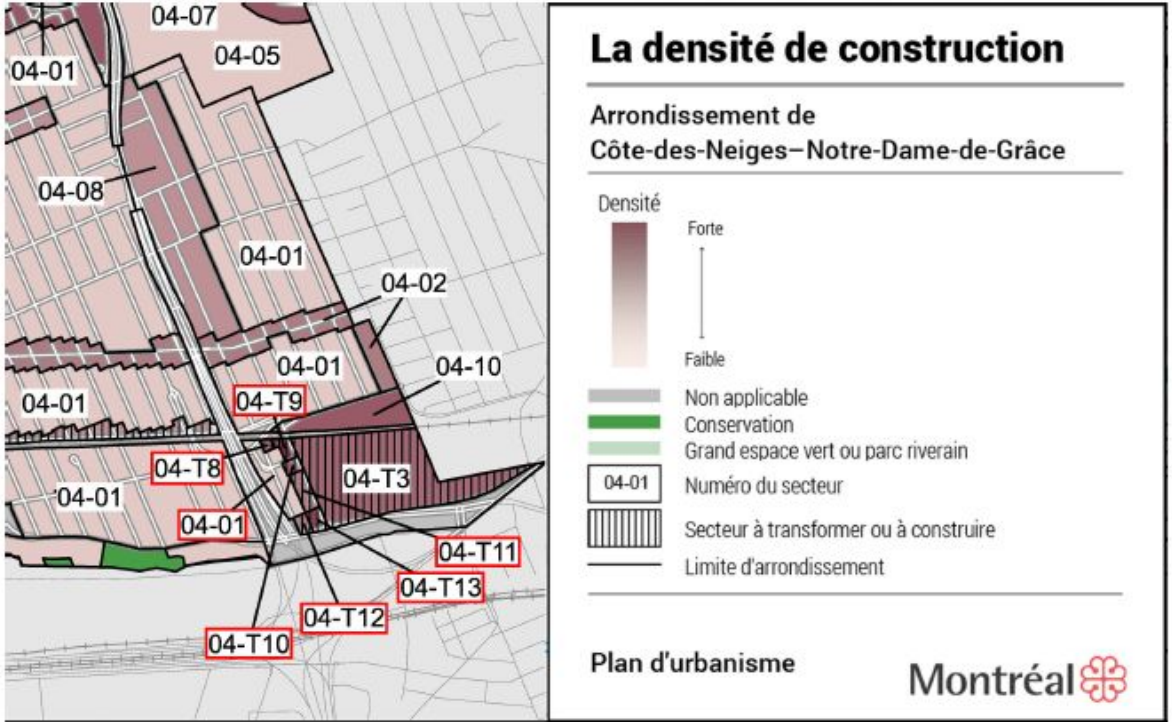
RÉSEAU CYCLABLE ET PIÉTON
Créer des liens piétons et cyclables

QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
Atténuation des nuisances liées au bruit

/ Modification PU - OBJETS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Paramètres de densité et hauteurs proposés

Nouveaux secteurs créés 04-T8, 04-T9, 04-T10, 04-T11, 04-T12, 04-T13
au sein des secteurs existants 04-01 et 04-10



Nouveau secteur proposé **04-T8** :
- bâti de quatre à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.

Nouveau secteur proposé **04-T9** :
- bâti de quatre à vingt étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 7,0.

Nouveau secteur proposé **04-T10** :
- bâti de quatre à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 4,5.

Nouveau secteur proposé **04-T11** :
- bâti de quatre à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 3,5.

Nouveau secteur proposé **04-T12** :
- bâti de quatre à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 4,0.

Nouveau secteur proposé **04-T13** :
- bâti de quatre à seize étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 7,0.

/ AVIS DE LA DAUSE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Les balises d'aménagement et les paramètres de densité proposés reposent sur un diagnostic rationnel du secteur et des orientations d'aménagement d'intérêt public;
- Ces modifications convergent vers un engagement municipal de densifier les secteurs situés à proximité des stations de métro;
- La densification du secteur apparaît raisonnable compte tenu de son contexte urbain particulier (proximité du métro, densité résidentielle favorisant le soutien de petits commerces locaux, impacts limités sur l'ensoleillement des propriétés voisines);
- La population résidente a eu l'opportunité de se prononcer sur les différentes propositions d'aménagements et que des ajustements ont pu être effectués au fur et à mesure;
- Cette modification et les changements au règlement de zonage qui s'en suivront permettront de favoriser la transformation des sites sous-utilisés, générateurs de nuisances, et des bâtiments vacants barricadés du secteur;
- Des modifications à l'aménagement du domaine public devraient suivre une fois l'étude de mobilité complétée et les interventions qu'elle contiendra acceptées par les instances
- Le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable, avec recommandations. Ces recommandations ont été considérées dans la présente modification au Plan d'urbanisme (voir Grille de suivi en pièce jointe).
- Le 15 novembre 2022, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec commentaires sur le projet de règlement (voir l'extrait en pièce jointe). Les commentaires ont été pris en compte et les modifications proposées ont été intégrées au projet de règlement et dans les annexes concernées.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D’ADOPTION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

/ PROCESSUS D'ADOPTION

Étapes entamées et à venir

Analyse de la direction et avis des comités aviseurs	2020-22
Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	12 décembre 2022
Consultation publique	**25 janvier 2023**
Adoption, avec ou sans changement, du règlement par le comité exécutif	Février 2023
Adoption, avec ou sans changement, par le conseil municipal	22 février 2023
Émission du certificat de conformité au Schéma	Mars 2023
Démarche d'adoption de la réglementation de concordance	à venir

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

/ QUESTIONS ET COMMENTAIRES ÉCRITS

Commentaires reçus par lettre :

- La proposition adoptée est différente de celle présentée en consultation citoyenne du 12 mai 2022 qui proposait un bâtiment de 16 étages et une densité de 9, au coin sud-ouest de la rue Crowley et du boulevard Décarie.
- Cette décision remet en question la faisabilité économique du projet qui devrait être reporté ou abandonné (laissant les bâtiments vacants en place);
- La reconstruction de la ville sur la ville signifie une densification du site compte tenu de la proximité de la station Vendôme et du Centre universitaire de santé McGill.
- La demande est à l'effet :
    - D'augmenter la densité autorisée sur le terrain situé à l'angle sud-ouest de Crowley et Décarie de 4,5 à 6 et d'augmenter la hauteur en étages de 8 à 12;
    - D'augmenter la densité maximale autorisée sur le terrain situé à l'angle de Crowley et Décarie de 3,5 à 4,5 et d'augmenter la hauteur maximale en étages de 6 à 8.