

PROJET DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT D'URBANISME (01-277-62)

Mémoire

Présenté à l'arrondissement du Plateau Mont-Royal
Lors de l'assemblée publique de consultation du 11 septembre 2013

Organismes signataires de ce mémoire :

- Ateliers créatifs Montréal
- Atelier habitation Montréal
- Centre Clark
- Comité des citoyens du Mile-End
- Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Centre-sud / Plateau Mont-Royal
- Les Amis du champ des possibles
- Regroupement Pied carré
- Smith Vigeant architectes

Mise en contexte

Selon le comité de revitalisation du secteur Saint-Viateur Est, voici les moments clés qui permettent l'aboutissement d'un processus mené en concertation avec les acteurs du secteur :

2008 - 2009 : Tenue d'un forum citoyen par le comité des citoyens du Mile-End qui a amené à la création du comité de revitalisation du secteur Saint-Viateur Est

2012 : Adoption d'un Règlement de contrôle intérimaire limitant le développement

2012 : Dépôt de l'énoncé d'intérêt patrimonial de l'aire de protection du monastère des carmélites.

2012 : Entente entre le regroupement Pied carré et Allied Properties pour la préservation d'ateliers d'artistes (212 000 pi²) pour un terme de 30 ans.

2013 : Levée des restrictions du règlement de contrôle intérimaire par l'Arrondissement sur les bâtisses situées au 5445 et au 5455 av. De Gaspé.

2013 : Signature d'une entente de cogestion du Champ des possibles entre l'Arrondissement et les amis du champ.

Les signataires de ce mémoire croient fermement que les modifications apportées au règlement d'urbanisme du secteur St-Viateur Est (01-277) favoriseront sa revitalisation qui bénéficiera à toutes les activités présentement implantées dans ce quartier.

Qu'est-ce que le comité de revitalisation du secteur St-Viateur Est?

Un comité piloté par la CDEC CS/PMR regroupant les acteurs clés du développement du secteur dans le but de favoriser une revitalisation concertée.

Les membres de ce comité sont :

- Ateliers créatifs Montréal
- Atelier habitation Montréal
- Bureau d'économie sociale de la Ville de Montréal
- Café Falco
- Centre Clark
- Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Centre-sud / Plateau Mont-Royal
- Les Amis du champ des possibles
- Comité des citoyens du Mile-End
- Coalition pour le Bain Saint-Michel
- Regroupement Pied carré
- Smith Vigeant architectes
- Et quelques représentants de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal

Ce mémoire est donc à l'initiative des signataires mentionnés à la page 1, qui sont membres du comité de revitalisation.

Recommandations sur le projet de modification au Règlement d'urbanisme (01-277-62)

Les signataires de ce mémoire tiennent à souligner cette démarche inclusive initiée par l'arrondissement. Il s'agit d'un modèle de travail exemplaire, pour ses qualités d'écoute et de concertation avec le milieu.

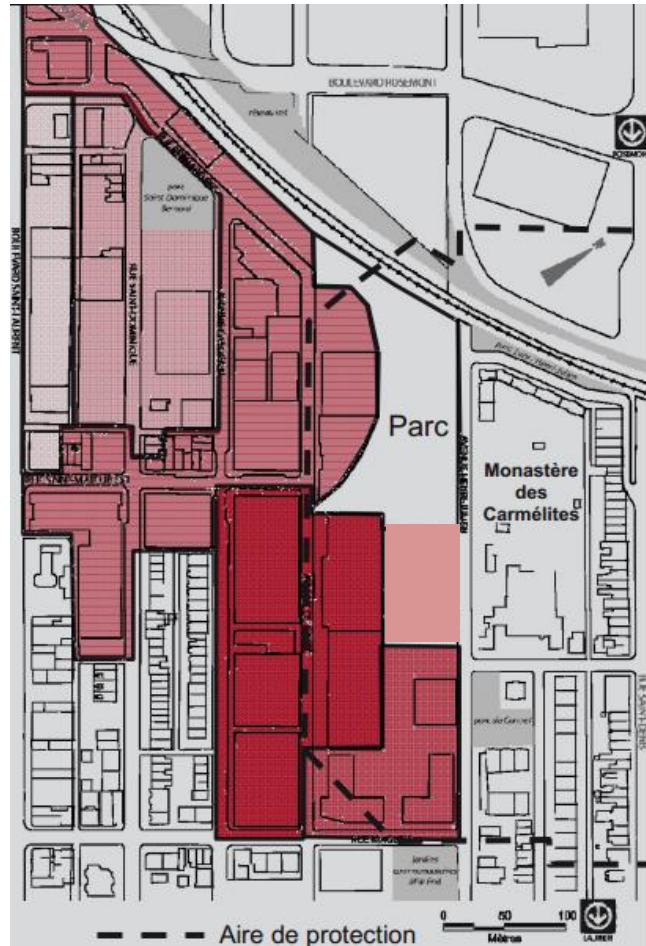
1. Les hauteurs autorisées

Nous appuyons la densification responsable proposée, car elle respecte le cadre bâti du secteur, soit :

- des hauteurs de 8 à 12 étages dans la portion centrale de l'avenue De Gaspé;
- de 5 à 8 étages en bordure de la rue Maguire;
- de 3 à 5 étages sur la portion sud-est de l'avenue De Gaspé;
- de 3 à 4 étages sur Saint-Dominique et au 5480, avenue Henri-Julien (compte tenu de la vue depuis et vers le monastère);
- et de 2 à 3 étages sur le boulevard Saint-Laurent (afin de préserver la trame bâtie historique).

2. Les mégastructures

Nous appuyons la conservation des mégastructures et la mise en place d'un zonage vertical pour assurer une mixité à l'intérieur de ces bâtiments de catégorie I.3(1) et I.3(2).



* Source fiche de l'arrondissement

Une diminution progressive des usages de la famille commerce, tel que l'entreposage, la marchandise en gros, le transport et la distribution, est déjà entamée et s'accéléra avec la revitalisation du secteur. Ceci laissera place à de nouveaux usages commerciaux bénéfiques pour le secteur. Cependant, il est important de préserver un nombre limité d'atouts des mégastructures, soit un quai de chargement, une grande porte de garage, un monte-charge, etc.) qui contribuent à la mixité des entreprises présentes.

Nous appuyons aussi que la fonction habitation soit prohibée afin d'assurer une fonction 100% emploi dans les mégastructures. Ce qui permet des usages industriels élargis et protège les ateliers d'artistes des pressions immobilières résidentielles.

Niveaux inférieurs au rez-de-chaussée

Nous appuyons les usages proposés avec les limitations proposées au point 274.19 pour les parcs de stationnement commerciaux intérieurs.

Rez-de-chaussée

Nous appuyons les usages proposés pour les RDC, notamment que les locaux situés en façade devront être occupés par un usage de la famille commerce, équipements collectifs, institutionnels ou par un atelier d'artiste ou d'artisan. Nous croyons que cela contribuera à améliorer la vie de quartier dans ce secteur.

Étages 2 à 4 pour la catégorie I.3(1) seulement

Toujours dans l'optique de favoriser la mixité des occupants dans les mégastructures, il serait souhaitable de mettre une limite de superficie que peut occuper une organisation à l'intérieur de ces étages. Ce qui permettrait d'avoir seulement à partir du 7^e étage de grandes entreprises qui occupent des étages entiers.

Recommandation :

- 1. Ajouter une superficie maximale des locaux pour un même occupant qui n'est pas un artiste ou un artisan du 2^e au 4^e étage. Ce maximum pourrait se situer entre 500 et 1 000m².*

Étages 5 à 6 pour la catégorie I.3(1) seulement

Nous appuyons les usages et contraintes appliqués à ces étages. Cela servira de levier pour favoriser le développement des activités artistiques et artisanales à ces étages et ailleurs selon les besoins et les ententes particulières qui pourront être conclues avec les propriétaires de ces bâtisses.

Étages 2 à 6 pour la catégorie I.3(2) seulement

En 2043, l'entente entre le regroupement Pied carré et Allied Properties pour la préservation d'ateliers d'artiste se terminera. Les présentes modifications au règlement d'urbanisme ne précisent pas ce qui advient d'une bâtisse qui est de catégorie I.3(2) advient lorsque ladite entente se terminera.

Recommandations :

- 2. Ajouter dans les modifications au règlement d'urbanisme un mécanisme qui préserve les ateliers d'artiste dans les bâtisses de catégorie I.3(2) au-delà de 30 ans et qui leur évitent d'avoir à déménager ou de subir une hausse substantielle de loyer.*

Étages 7 et supérieurs

Nous croyons que l'arrondissement pourrait profiter de la modification de son règlement d'urbanisme dans le secteur pour imposer de nouvelles normes en ce qui concerne le revêtement et l'utilisation des toits plats afin de réduire les îlots de chaleur (toits blancs ou végétalisés). Prévoir des mesures encourageant et encadrant le verdissement des toits représenterait une opportunité d'offrir davantage d'espaces verts aux usagers des bâtiments du secteur (jardins sur les toits, serre urbaine, etc.).

3. St-Viateur Est, un milieu de vie !

Nous appuyons la création d'une allée cyclopédestre et le réaménagement de l'avenue Henri-Julien. Favoriser la mixité des usages dans le secteur, l'ajout d'un espace naturel et de voies de transport actif favoriseront la dynamisation de la vie de quartier dans St-Viateur-Est pour ses habitants et ses travailleurs. Soulignons que dans le quartier, de nombreux résidents sont aussi travailleurs du secteur.

De plus, le secteur devient de plus en plus un lieu de destination pour des résidents d'autres quartiers qui participent à en faire un lieu animé 7 jours sur 7. Afin de favoriser cet effet attractif, il est important d'encourager l'émergence de lieux de rassemblement, que sont les lieux de diffusion, les restaurants et les bars, tout en respectant les résidents du secteur.

Nous appuyons donc que les lieux procédant un débit de boissons alcooliques ne puissent s'installer face à un secteur où seule est autorisée une catégorie de la famille habitation. Ainsi que l'ajout d'une superficie maximale soit fixée afin d'éviter que de grandes chaînes viennent s'installer dans le secteur. L'arrondissement pourra juger au cas par cas des projets qui voudront déroger de cette limite, afin d'autoriser en projet particulier les projets de plus de 200m² bénéfiques pour le secteur.

Nous nous questionnons cependant, quant à la contrainte de ne permettre qu'un seul établissement de type restaurant par étage ou d'un lieu possédant un débit de boissons alcooliques par bâtiment. Il est effectivement intéressant de restreindre leur nombre afin de favoriser une mixité des usages. Cependant, il pourrait être intéressant que certains de ces commerces se regroupent ou que différents modèles cohabitent selon l'écosystème de commerces qui s'y développera.

Tout en évitant le concept de « food court » composé de franchises de fast food, il y aurait lieu de laisser place au développement de formules de partage d'espaces intéressants qui respectent l'identité du Mile-End (pensons à Eat Italy, à New York ou à LXFactory à Lisbonne au Portugal).

Recommandations :

- 3. Imposer un nombre maximal de restaurant par bâtisse sans mentionner un nombre maximal par étage.*

4. Ajout d'espaces habités

Nous appuyons l'ajout d'espaces habités sur St-Laurent aux étages supérieurs au RDC.

Nous sommes toutefois préoccupés par l'obligation d'avoir seulement des habitations sur St-Dominique. Le marché immobilier exerce déjà une pression favorable à l'ajout d'espaces d'habitation dans ce secteur.

Recommandations :

- 4. Nous soutenons le maintien du zonage mixte afin de permettre de préserver ou d'ajouter des emplois sur cette rue par l'implantation d'activités (commerces, bureaux, etc.) non nuisibles aux habitations. Ceci toujours dans une perspective de favoriser la mixité et la créativité dans le secteur.*
- 5. Favoriser les projets de logements sociaux ou d'accès à la propriété durable (coopérative d'habitation, OBNL d'habitation, HLM, etc.)*

5. Le champ des possibles et la voie ferrée

Nous saluons la décision de l'arrondissement d'avoir converti le Champ des possibles en espace naturel et d'avoir signé une entente de cogestion de cet espace avec les Amis du champ. Le Champ des Possibles s'inscrit aussi dans la volonté de faciliter les transports actifs et ainsi de désenclaver le secteur entre le quartier du Mile-End et le métro Rosemont.

Afin d'atteindre cet objectif, il est important que l'arrondissement intervienne auprès de transport Canada et du Canadien Pacifique (CP) en appui aux Amis du champ afin d'obtenir un droit de passage sur la voie ferrée.

Recommandations :

- 6. Poursuivre le corridor vert le long de la voie ferrée.*
- 7. Conserver la bâtisse du 77, rue Bernard Est, pour des usages de production et de diffusion culturelles et/ou communautaires.*
- 8. Interdire toute nouvelle construction sur la bande en friche de la voie ferrée.*