

# Consultation publique de l'OCPM portant sur le développement de l'ancienne gare de triage Outremont

Adoption d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la  
Ville de Montréal

Adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte  
de la Ville de Montréal



Mise en valeur  
du territoire  
et du patrimoine

Montréal 

**1. Processus et analyse du projet**

**2. Modifications au Plan d'urbanisme**

**3. Cadre réglementaire**

# 1. Processus et analyse du projet

## Processus décisionnel

### 2005

- **Accord de principe** du comité exécutif de la Ville de Montréal au développement de la gare de triage Outremont à des fins multifonctionnelles;

### 2006

- **Suivi du projet** et échanges entre les professionnels de l'arrondissement d'Outremont, de la Ville et de l'Université de Montréal;
- Présentations au **C.C.U.** et au **C.A.U.** ;
- Transmission d'une **demande d'autorisation** par l'Université de Montréal du projet en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville;
- Résolution du **conseil de l'arrondissement** Outremont;
- **Adoption du projet de règlement** par le conseil municipal et transmission d'une demande de consultation publique à l'OCPM.

# 1. Processus et analyse du projet

## Analyse du projet

L'analyse du projet permet d'évoquer que la proposition de l'Université de Montréal met en œuvre plusieurs objectifs du **Plan d'urbanisme** de la Ville de Montréal, notamment:

- Objectif 3 : Consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les **réseaux de transport** existants et projetés;
- Objectif 10 : Favoriser l'aménagement de **secteurs d'emplois institutionnels bien intégrés** dans la ville;
- Objectif 11 : **Mettre en valeur le mont Royal**, le caractère insulaire et les autres éléments identitaires du paysage urbain;
- Objectif 12 : Favoriser une **architecture de qualité et consolider le cadre bâti** en harmonie avec le caractère de chaque lieu;
- Objectif 13 : Valoriser l'espace public par un **aménagement cohérent** de la rue et des autres lieux publics;
- Objectif 17: Assurer une **gestion optimale des ressources** dans un contexte urbain.



# 1. Processus et analyse du projet

## Analyse du projet

De plus, le projet s'inscrit dans certaines actions de la **Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal** visant à renforcer le rôle de Montréal comme ville de savoir, notamment:

- Action 2.1.1 : Soutenir les initiatives favorisant la **croissance du taux de diplomation**;
- Action 2.1.4 : Soutenir et accompagner les projets de **développement immobilier des universités**.

# 1. Processus et analyse du projet

## Analyse du projet - Conclusions

Le programme de développement proposé par l'Université de Montréal est **exemplaire** en ce qui a trait aux principes du **développement durable**, à la **priorisation du transport collectif et actif**, et à la **mise en oeuvre des orientations et des objectifs du Plan d'urbanisme** de la Ville de Montréal.

Le projet permet de plus d'atteindre des objectifs de la **Stratégie d'inclusion de logements abordables** et du **Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise**.

À ce titre, il est justifié de modifier **différentes composantes du Plan d'urbanisme** et d'adopter un **règlement en vertu de l'article 89** de la Charte de la Ville de Montréal afin de permettre la réalisation du projet et ce, afin d'**assurer le développement et la pérennité** de l'Université de Montréal **sur le territoire montréalais**.

# 1. Processus et analyse du projet

## Analyse du projet - Conclusions

Bien que le projet de développement proposé par l'Université de Montréal soit **cohérent avec les orientations et les objectifs énoncés par le Plan d'urbanisme**, des modifications à certaines composantes sont requises en regard des paramètres particuliers du projet.

La réalisation du projet requiert donc deux processus réglementaires:

1. Modifications requises à certains éléments du **Plan d'urbanisme**;
2. **Adoption d'un règlement d'urbanisme** en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

**1. Processus et analyse du projet**

**2. Modifications au Plan d'urbanisme**

**3. Cadre réglementaire**

## 2. Modifications au Plan d'urbanisme

### Liste des modification

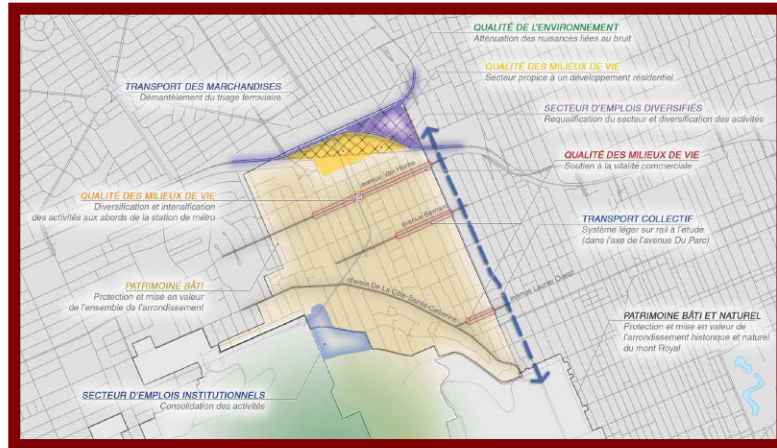
Des modifications sont requises aux éléments suivants du Plan d'urbanisme :

- Carte de la **synthèse des orientations pan-montréalaises** – arrondissement d'Outremont;
- Carte de l'**affectation du sol**;
- **Schéma des secteurs d'emplois** et illustrations;
- Carte des **parcs** et des espaces verts;
- Carte et fiche de la **densité de construction**.

# 2. Modifications au Plan d'urbanisme

## Synthèse des orientations pan-montréalaises

### Situation actuelle



- Réseau cyclable;
- Qualité de milieux de vie;
- Secteur d'emplois institutionnels;
- Réseau routier (viaduc Atlantic et Rockland);
- Secteur mixte.

### Situation proposée





## 2. Modifications au Plan d'urbanisme

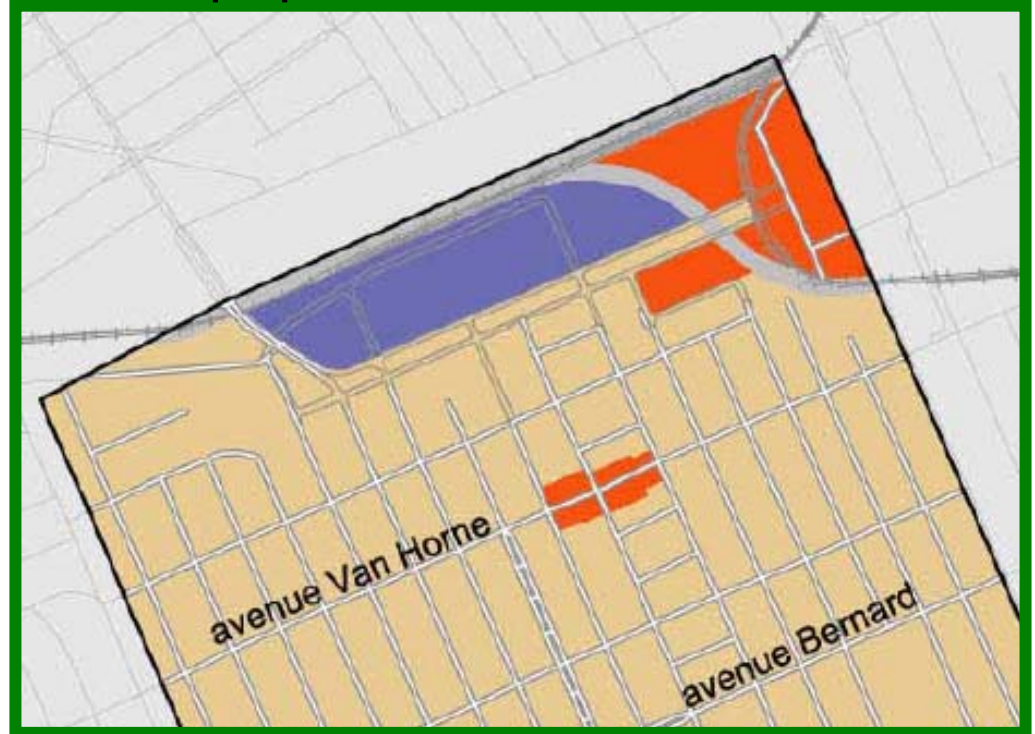
### Carte de l'affectation du sol

Situation actuelle



-  Secteur résidentiel
-  Secteur mixte
-  Secteur d'emplois
-  Secteur rural
-  Grand équipement institutionnel

Situation proposée



## 2. Modifications au Plan d'urbanisme




### Carte du schéma des secteurs d'emplois

Situation actuelle



Situation proposée



-  Secteur d'emplois institutionnels
-  Secteur d'entreprises
-  Secteur d'emplois diversifiés



## 2. Modifications au Plan d'urbanisme

### Carte des parcs et des espaces verts

Situation actuelle



Situation proposée



 Parc

# 2. Modifications au Plan d'urbanisme

## Fiche de la densité de construction

### Carte des secteurs



### Paramètres actuels

#### Secteur 17-T1

- Bâti de deux à six étages;
- Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,0.

#### Secteur 17-T2

- Bâti de deux à huit étages;
- Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 5,0.

### Paramètres proposés

#### Secteur 17-T1

- Bâti de deux à **huit** étages;
- Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : **0,5**;
- C.O.S. maximal : 4,0.

#### Secteur 17-T2

- Bâti de deux à huit étages;
- Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : **0,5**;
- C.O.S. maximal : 5,0.

**1. Processus et analyse du projet**

**2. Modifications au Plan d'urbanisme**

**3. Cadre réglementaire**

# 3. Cadre réglementaire

## Cadre d'application du règlement

Considérant la nature particulière du projet, un règlement d'urbanisme spécifique doit être adopté afin d'**encadrer de façon précise son développement**.

S'appliquant sur un territoire strictement **délimité géographiquement**<sup>1</sup> le règlement à adopter en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal **précise les conditions juridiques** s'appliquant lors de la mise en œuvre du projet.

Le règlement proposé porte sur les **articles du cadre réglementaire** de l'arrondissement d'Outremont **auxquels il est permis de déroger** et précise les **conditions et critères généraux à respecter** ainsi que les conditions pénales.

---

<sup>1</sup> : Limites géographiques d'application du règlement proposé:

Nord: limite nord de l'arrondissement Outremont;

Est: rue Hutchison;

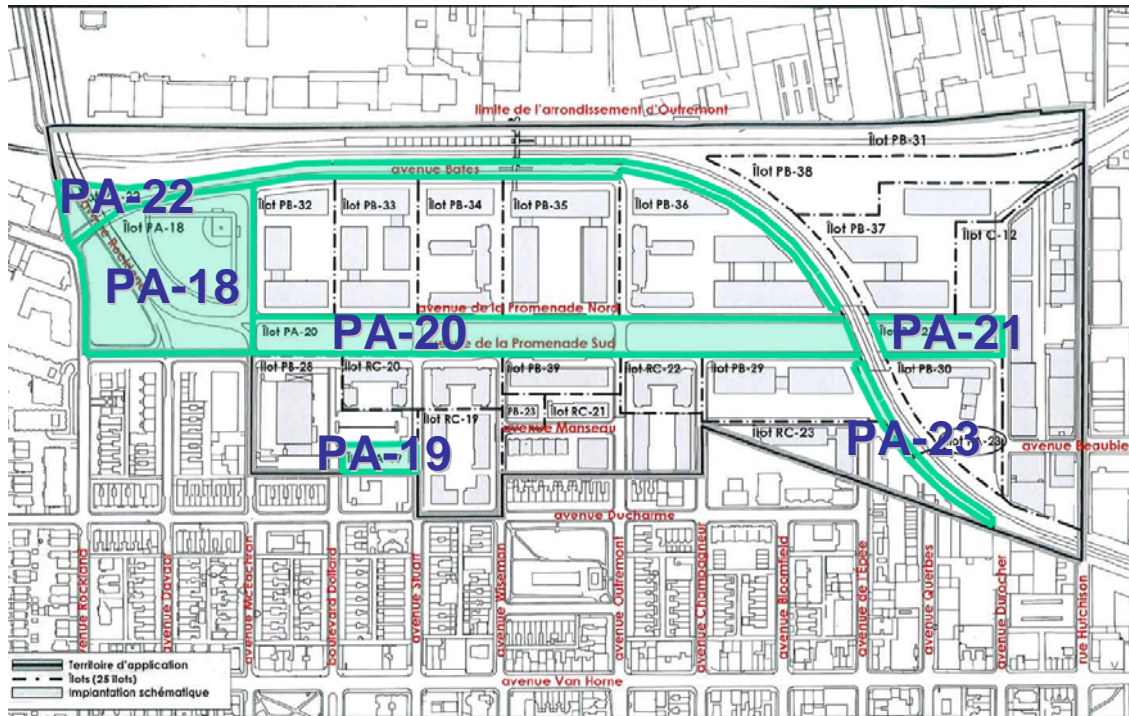
Sud: avenue Ducharme;

Ouest: portion de l'avenue Mc Eachran, de l'avenue Du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland.

# 3. Cadre réglementaire

## Usages prescrits – Îlots «parcs et places»

Au niveau des **usages** permis, le règlement prescrit les catégories autorisées en cohérence avec les catégories du zonage d'Outremont.



### Zones

PA-18, 19, 20, 21, 22 et 23:

### Catégorie d'usages autorisés

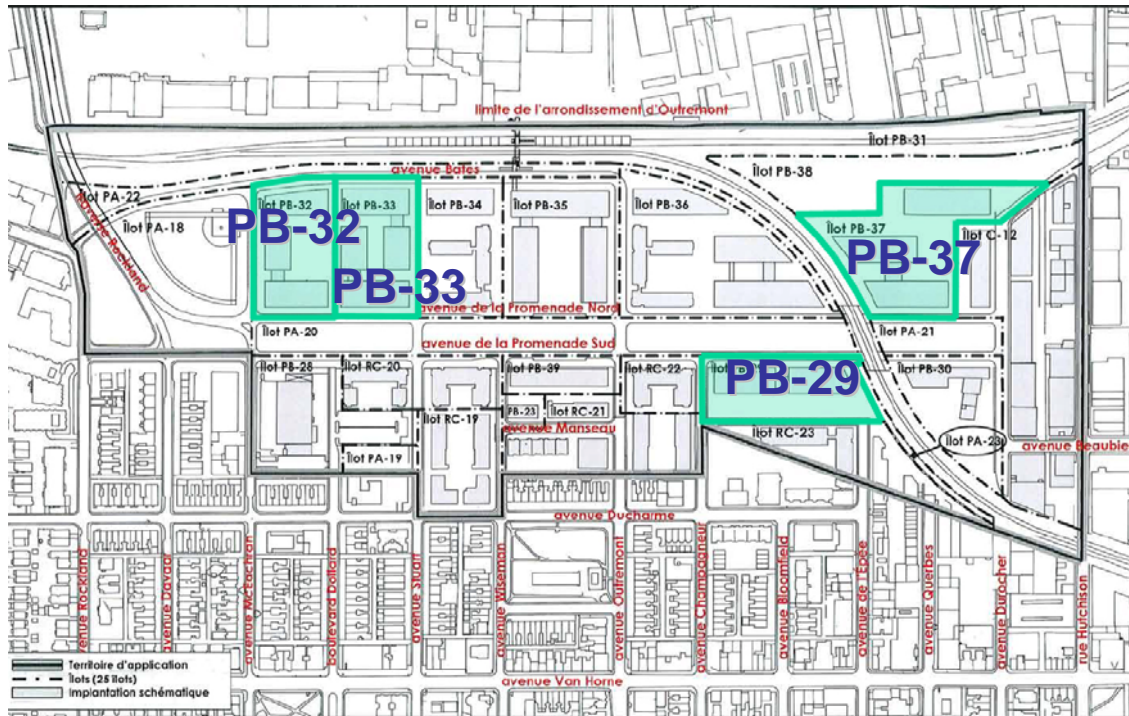
- Communautaire:
  - Espace public ouvert;
  - Technique;  
(installations liées à des réservoirs souterrains).



# 3. Cadre réglementaire

## Usages prescrits – Îlots «activités universitaires»

Au niveau des **usages** permis, le règlement prescrit les catégories autorisées en cohérence avec les catégories du zonage d'Outremont.



### Zones

**PB-29, PB-32, PB-33 et PB-37:**

### Catégorie d'usages autorisés

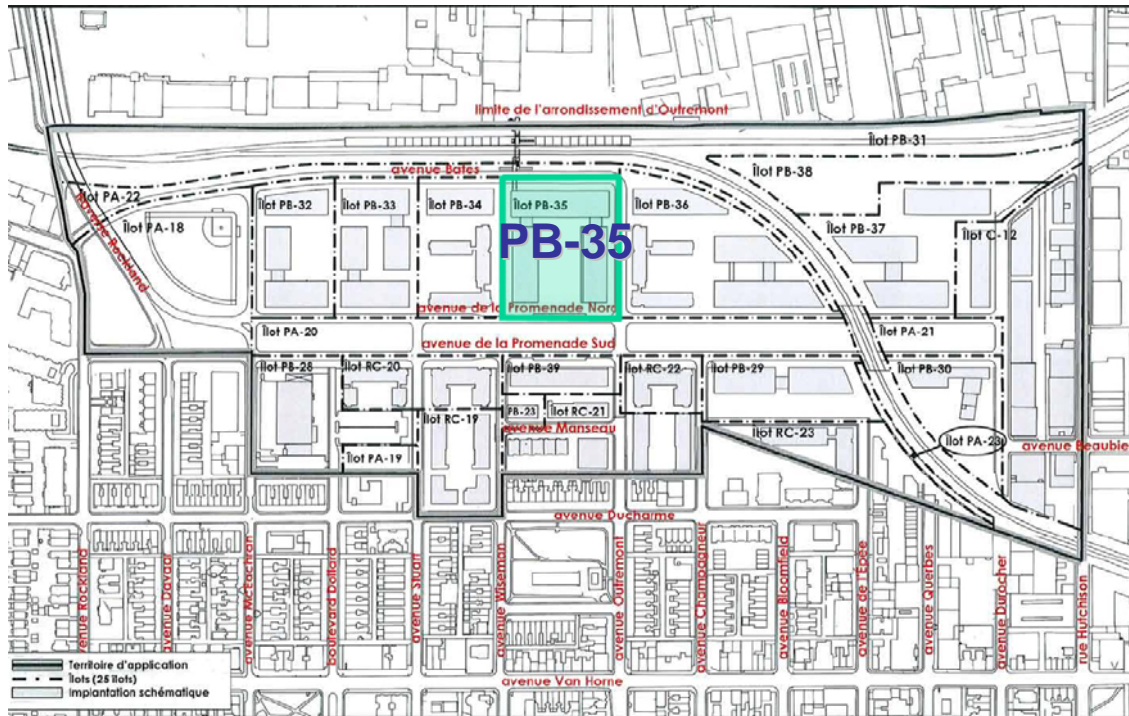
- **Communautaire:**
  - **Espace public ouvert;**
  - **Enseignement et santé.**



# 3. Cadre réglementaire

## Usages prescrits – Îlots «activités universitaires»

Au niveau des **usages** permis, le règlement prescrit les catégories autorisées en cohérence avec les catégories du zonage d'Outremont.



### Zones

**PB-35:**

### Catégorie d'usages autorisés

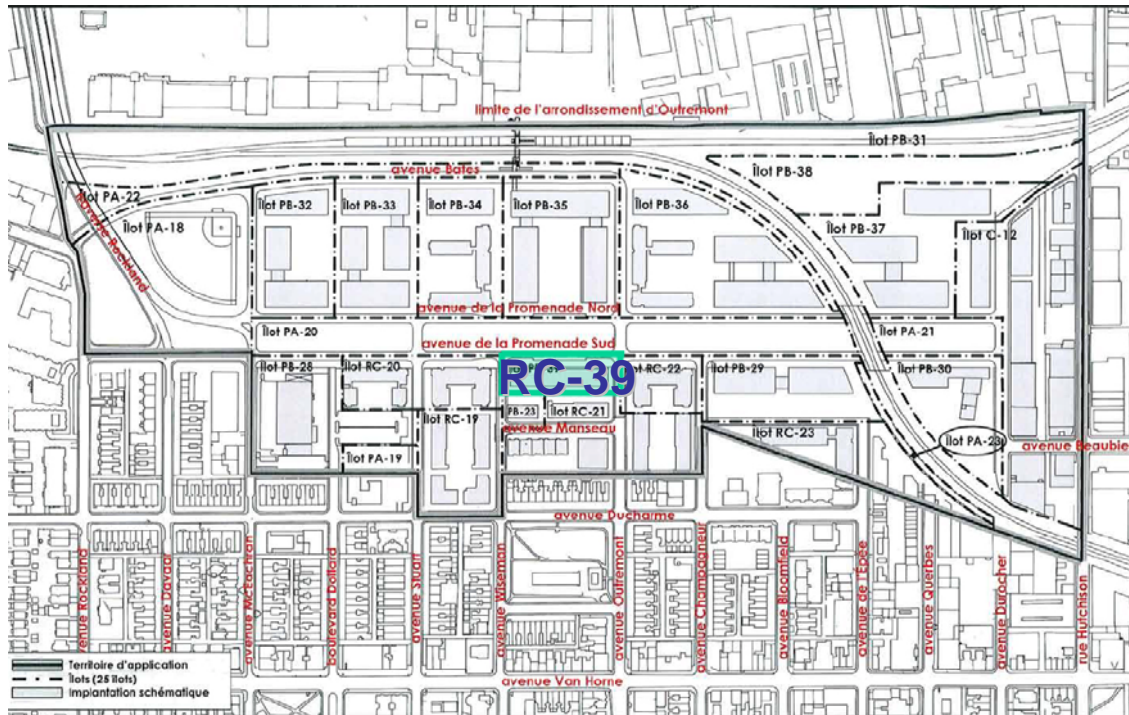
- **Commerce:**
  - **Primaire;**  
(r-d-c et 1er niveau);
  - **Détail;**  
(r-d-c et 1er niveau);
  - **Restaurants;**  
(r-d-c et dernier étage);
- **Communautaire:**
  - **Espace public ouvert;**
  - **Enseignement et santé.**



# 3. Cadre réglementaire

## Usages prescrits – Espaces résidentiels et mixtes

Au niveau des **usages** permis, le règlement prescrit les catégories autorisées en cohérence avec les catégories du zonage d'Outremont.



### Zones

**RC-39:**

### Catégorie d'usages autorisés

#### • Commerce:

- **Primaire;**  
(r-d-c);
- **Détail;**  
(r-d-c);
- **Bureau 1;**  
(r-d-c et 1er niveau, mixité habitation);
- **Bureau 2;**  
(r-dc et 1er niveau, mixité habitation);
- **Restaurants;**  
(r-d-c et dernier étage);

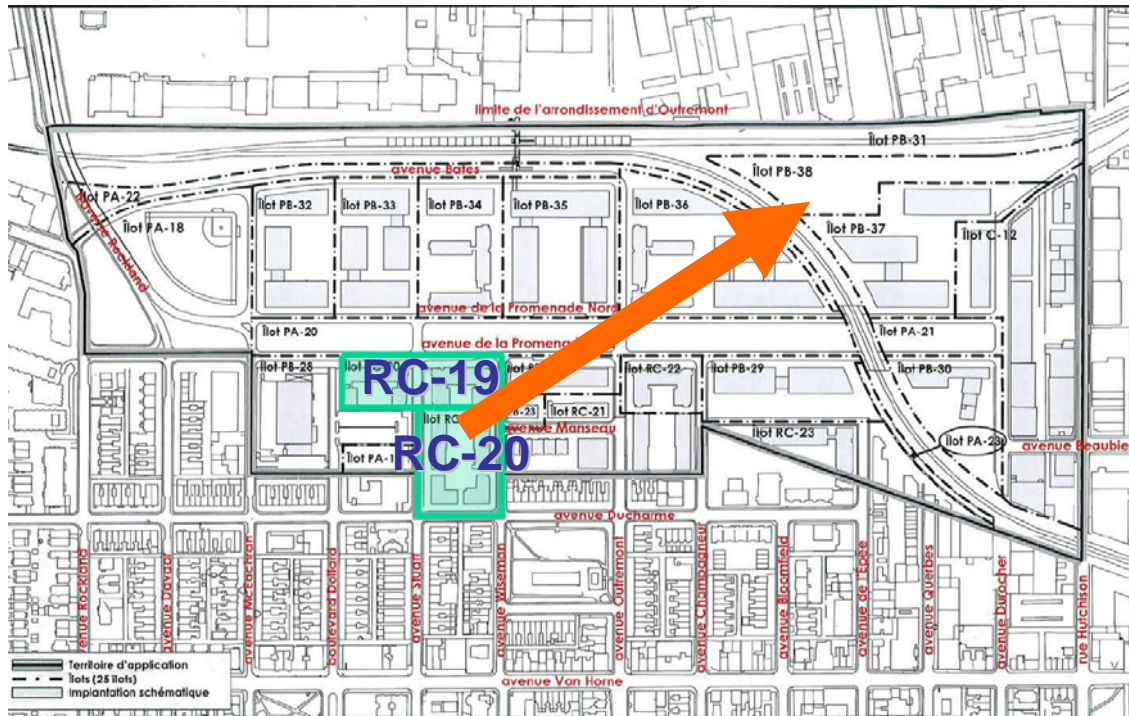
#### • Habitation:

- **Multifamiliale;**
- **Collective.**

# 3. Cadre réglementaire

## Usages prescrits – Espaces résidentiels et mixtes

Au niveau des **usages** permis, le règlement prescrit les catégories autorisées en cohérence avec les catégories du zonage d'Outremont.



### Zones

RC-19 et RC-20:

### Catégorie d'usages autorisés

#### • Habitation:

- Duplex (RC-19);
- Triplex (RC-19);
- Multifamilial;
- Personnes âgées;
- Collective (RC-20).

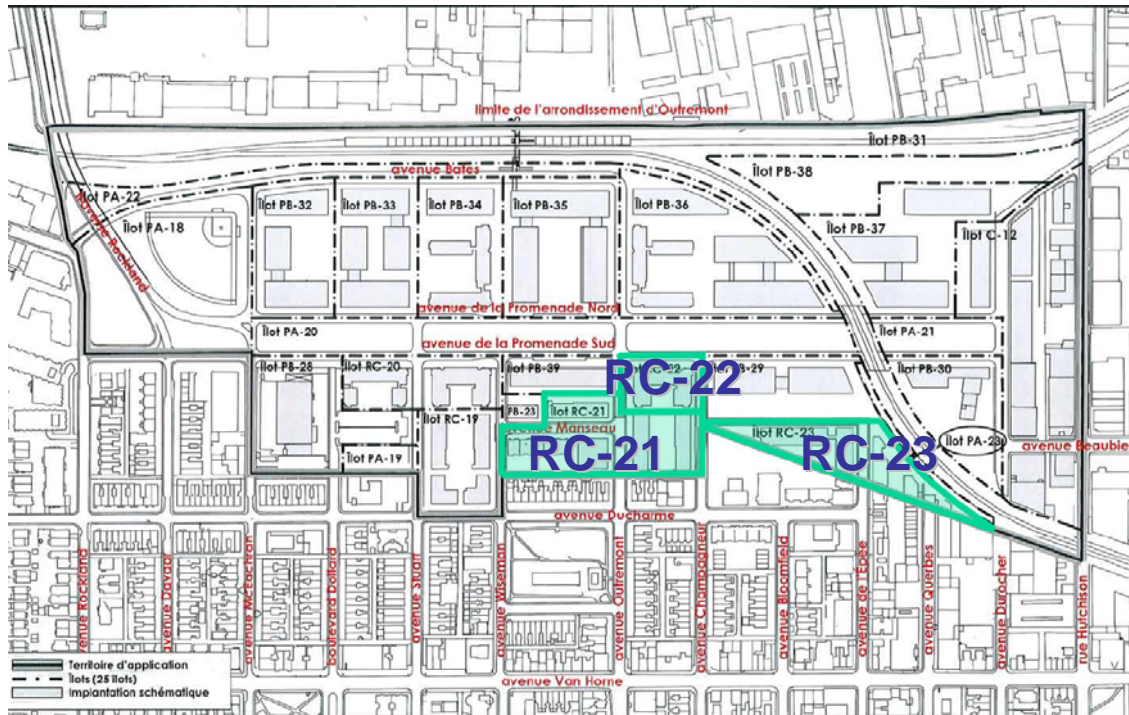
#### • Communautaire:

- Espace public ouvert;
- Technique;  
(cour de voirie).

# 3. Cadre réglementaire

## Usages prescrits – Espaces résidentiels et mixtes

Au niveau des **usages** permis, le règlement prescrit les catégories autorisées en cohérence avec les catégories du zonage d'Outremont.



### Zones

RC-21, RC-22 et RC-23:

### Catégorie d'usages autorisés

#### • Habitation:

- Duplex (RC-21 et RC-23);
- Triplex (RC-21 et RC-23);
- Multifamilial;
- Personnes âgées.

#### • Communautaire:

- Espace public ouvert.

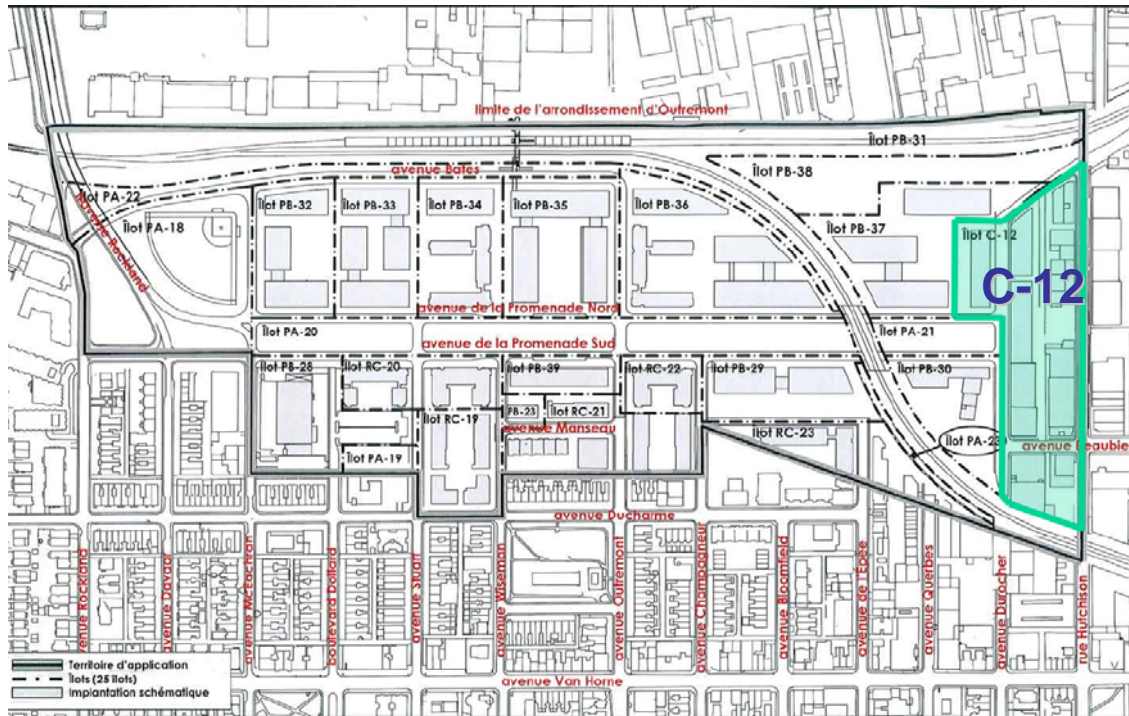




# 3. Cadre réglementaire

## Usages prescrits – Espaces résidentiels et mixtes

Au niveau des **usages** permis, le règlement prescrit les catégories autorisées en cohérence avec les catégories du zonage d'Outremont.



### Zones

**C-12:**

### Catégorie d'usages autorisés

- **Habitation:**
  - **Multifamilial;**
  - **Personnes âgées.**
- **Commercial:**
  - **Bureaux I;**
  - **Bureaux II;**
  - **Récréation;**
- **Communautaire:**
  - **Espace public ouvert;**
  - **Municipal public.**

# 3. Cadre réglementaire

## Hauteurs prescrites

Au niveau des hauteurs permises, le règlement prescrit les limites maximales que pourront atteindre les bâtiments. Ces hauteurs se trouvent à la fois en mètres et en nombre d'étages au cadre réglementaire.

De plus, le règlement lie le nombre d'étage permis à l'usage autorisé.

Par exemple, compte tenu que l'espace entre le plancher et le plafond des étages des bâtiments institutionnels a tendance à être plus élevé, le nombre total de niveau autorisés est moins important pour ce type de bâtiment que pour un bâtiment de la même hauteur mais d'usage résidentiel.

*1 étage institutionnel* : 4,75 mètres  
*1 étage résidentiel* : ± 3,25 à 4,2 mètres







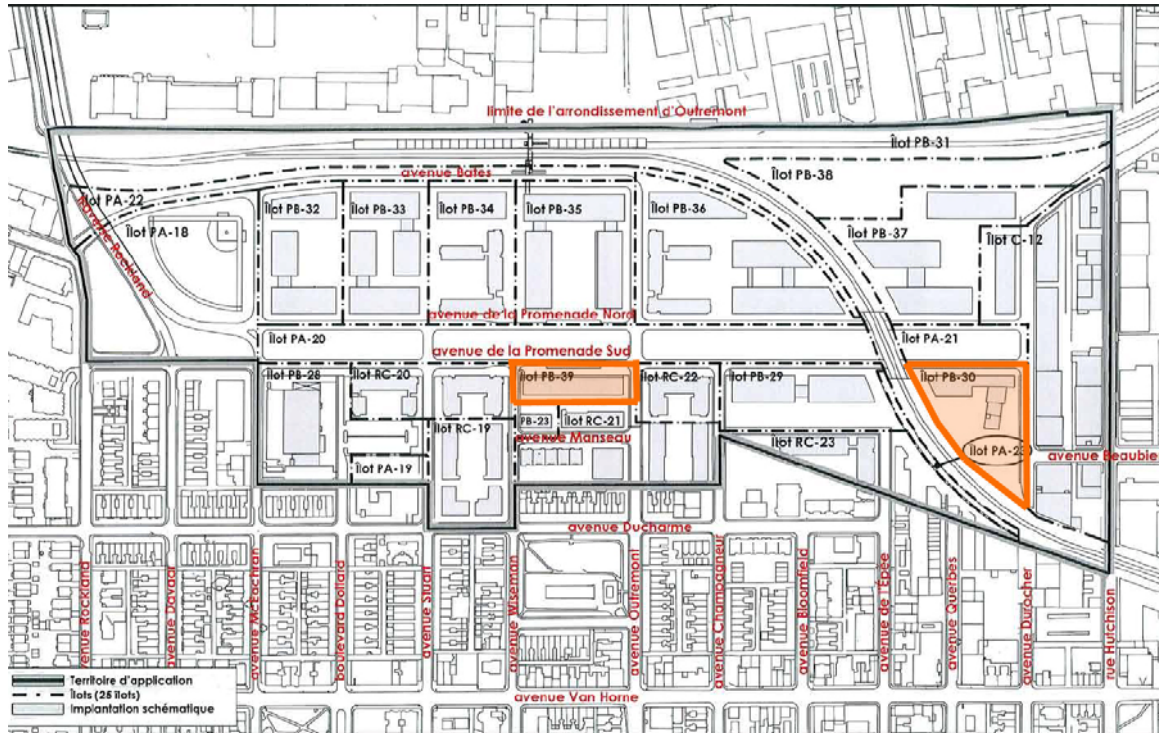




# 3. Cadre réglementaire

## Hauteurs prescrites

Au niveau des hauteurs permises, le règlement prescrit les limites maximales que pourront atteindre les bâtiments.

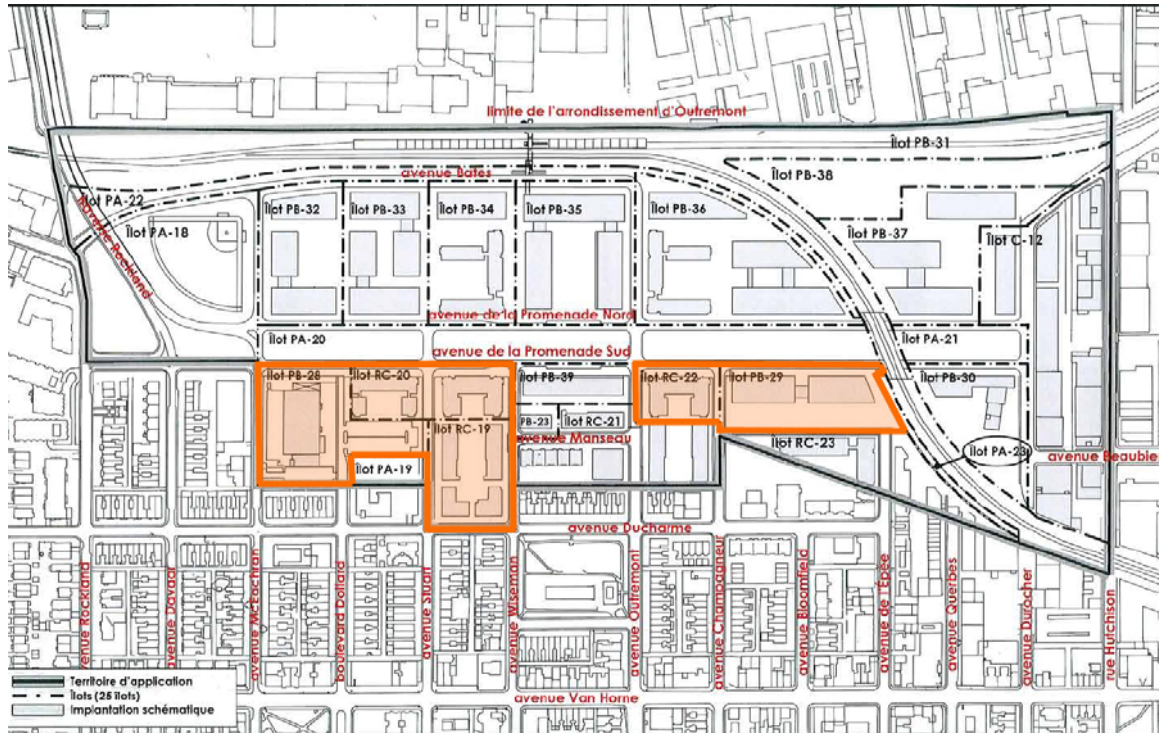


**Maximum:**  
**25 MÈTRES** (6 étages)

# 3. Cadre réglementaire

## Hauteurs prescrites

Au niveau des hauteurs permises, le règlement prescrit les limites maximales que pourront atteindre les bâtiments.



**Maximum:**

**21\* MÈTRES** (6 étages)

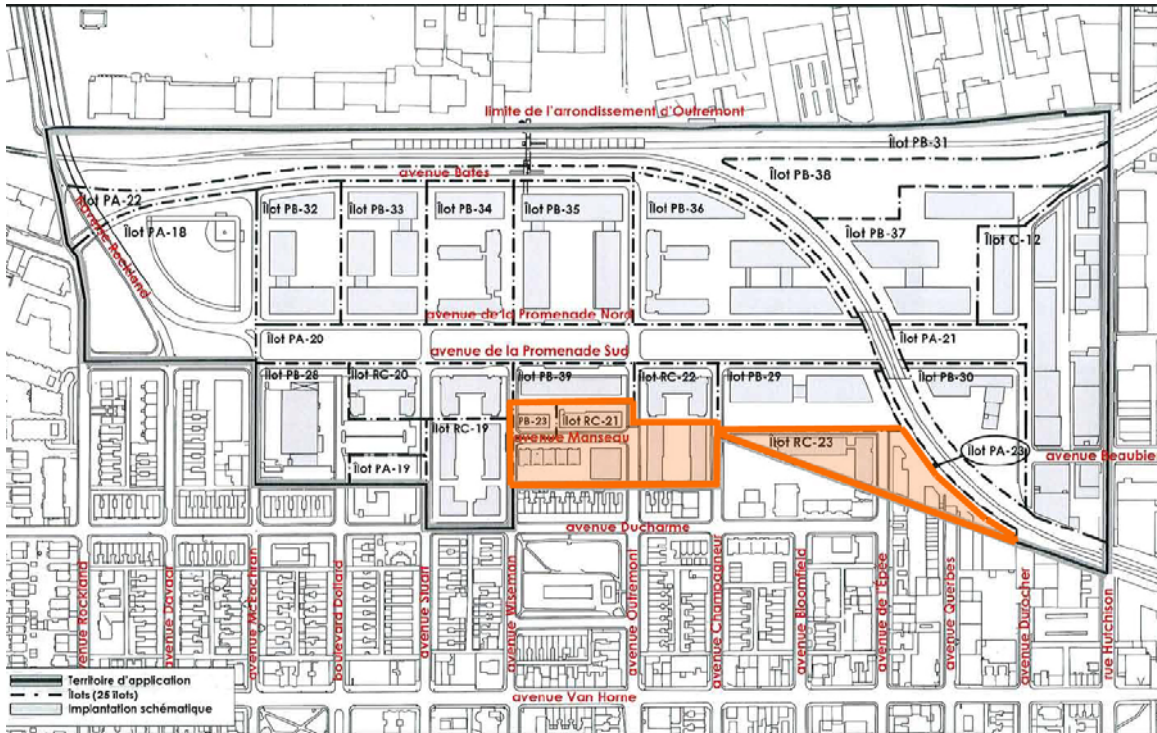
Mais, 12 mètres (3 étages) pour les bâtiments d'habitation de catégorie duplex et triplex.



# 3. Cadre réglementaire

## Hauteurs prescrites

Au niveau des hauteurs permises, le règlement prescrit les limites maximales que pourront atteindre les bâtiments.



**Maximum:**

**15\* MÈTRES** (4 étages)

Mais, **12 mètres** (3 étages) pour les bâtiments d'habitation de catégorie duplex et triplex.

# 3. Cadre réglementaire

## Quelques exemples de la portée du règlement

Le règlement d'urbanisme précise les dispositions relatives :

- au **recul** des bâtiments;
- au **stationnement** pour automobiles et pour vélos;
- aux espaces de **chargement**;
- aux modalités de cession de terrains pour fins de **parcs**;
- aux **largeur des rues** et aux passages piétons;
- à un écran **acoustique**, aux thermopompes et aux appareils mécaniques;
- à **l'enfouissement** du réseau électrique;
- aux conditions d'**émission d'un permis** de construire;
- aux **objectifs** généraux poursuivis;
- aux critères relatif à **l'implantation** des bâtiments;
- aux critères relatifs aux **perspectives visuelles**;
- aux critères relatifs au **cadre bâti**;
- aux critères relatifs aux **aménagements** complémentaires;
- aux critères relatifs aux **rues** et espaces publics;

# Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

Arrondissement d'Outremont

## Division du développement urbain

Direction de la planification du développement du territoire

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

Ville de Montréal

Février 2007







(Concept d'aménagement)