

Projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie

30 janvier 2013

Note explicative

La gestion des usages



Note explicative sur la gestion des usages proposée

Introduction

Le règlement omnibus propose une révision en profondeur de la gestion des usages dans l'arrondissement de Ville-Marie. L'actuel plan de zonage des usages comprend 118 types de zones d'usages, un nombre équivalant à celui répertorié au sein des 5 boroughs de la Ville de New York. Or, à ce titre, la proposition consiste à réduire ce nombre à seulement 27 types de zones d'usages. L'approche proposée vise notamment à réduire le nombre de micros zones et à améliorer la compréhension des usages permis dans chaque secteur de l'arrondissement. Cette clarification de la gestion des usages permet également de corriger la désuétude de nombreuses zones où le règlement actuel n'est plus représentatif de la réalité.

On trouvera ci-après une analyse du cadre réglementaire actuel, suivi d'une description de la nouvelle structure proposée en comparant les nouvelles catégories aux anciennes.

Portrait des usages actuels

La gestion actuelle des usages est basée sur la ségrégation des fonctions urbaines en quatre familles, soit l'habitation (H), le commerce (C), l'industrie (I) et les équipements collectifs et institutionnels (E). Ces quatre familles sont elles-mêmes subdivisées de façon à générer un total de 53 catégories distinctes:

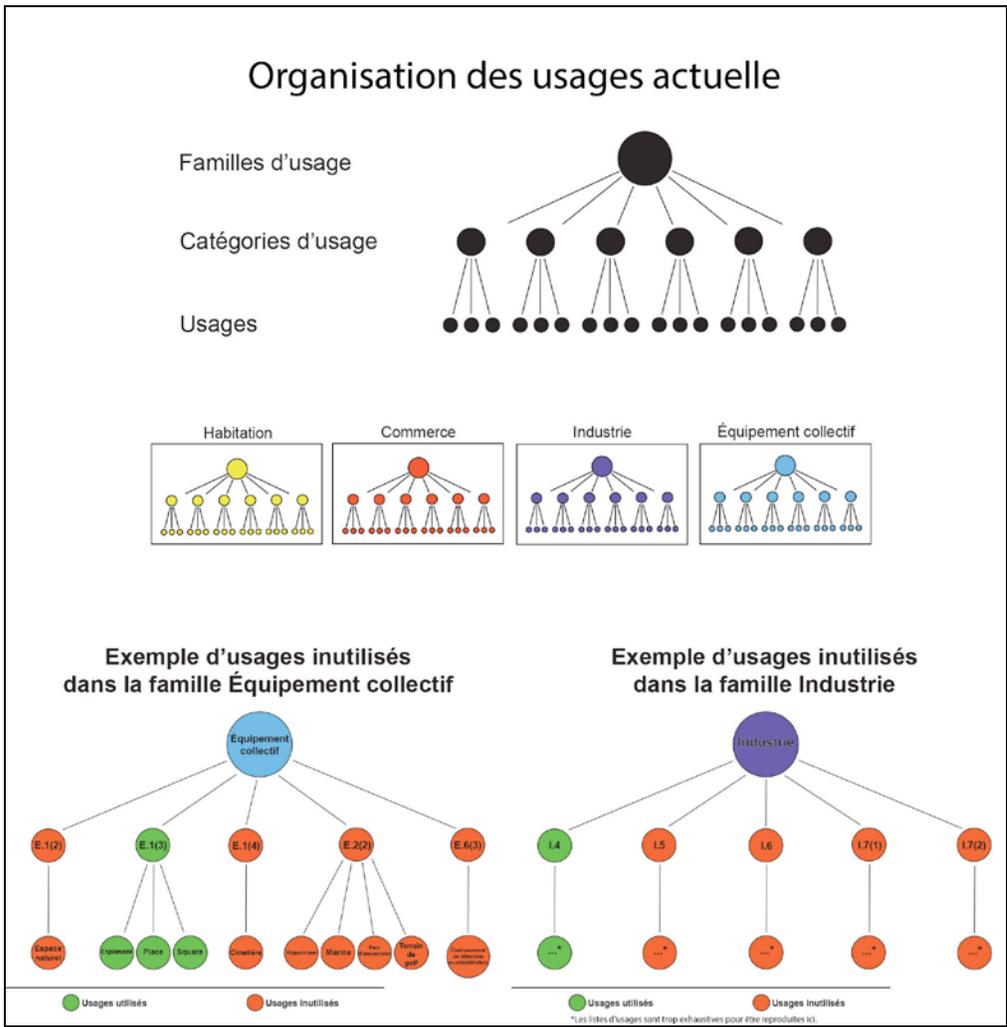
- Sept catégories pour l'habitation, soit 1 logement (H.1), 2 logements (H.2), 3 logements, 4 à 8 logements (H.4), 8 à 12 logements (H.5), 12 à 36 logements (H.6), et 36 logements et plus (H.7).
- Treize catégories pour le commerce, qui peuvent être subdivisées selon les classes A, B ou C, soit les commerces et services d'appoint (C.1(1) et C.1(2)), les commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.2), les commerces et services en secteur désigné (C.3(1), C.3(2), C.3(3), C.3(4) et C.3(8)), les commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4), les commerces et services en secteur de fortes intensités commerciales (C.5), les commerces lourds (C.6(1) et C.6(2)) et enfin, les commerces de gros et d'entrepôt (C.7).
- Neuf catégories pour l'industrie, qui peuvent être subdivisées selon les classes A ou B, soit les industries légères compatibles à d'autres activités urbaines (I.1), les industries légères (I.2), les industries en secteur désigné (I.3(1) et I.3(2)), les industries de moyenne intensité (I.4), les industries lourdes (I.5), les industries d'insertion difficile (I.6) et enfin, les industries liées au tri et à la récupération (I.7(1) et I.7(2)).
- Vingt-quatre catégories pour les équipements collectifs et institutionnels, soit les espaces et lieux publics (E.1(1), E.1(2), E.1(3) et E.1(4)), les équipements de sport et de loisirs (E.2(1) et E.2(2)), les équipements en secteur désigné (E.3(1), E.3(2), E.3(3), E.3(4) et E.3(5)), les équipements éducatifs et culturels (E.4(1), E.4(2), E.4(3) et E.4(4)), les équipements culturels, d'hébergement et de santé (E.5(1), E.5(2) et E.5(3)), les équipements civiques et administratifs (E.6(1), E.6(2) et E.6(3)) et enfin, les équipements de transport et de communication et infrastructures (E.7(1), E.7(2) et E.7(3)).

Le territoire de l'arrondissement est ainsi subdivisé en 505 zones distinctes qui comprennent une ou plusieurs de ces catégories, de façon à produire 118 types de zones d'usages.

Analyse de la gestion actuelle des usages

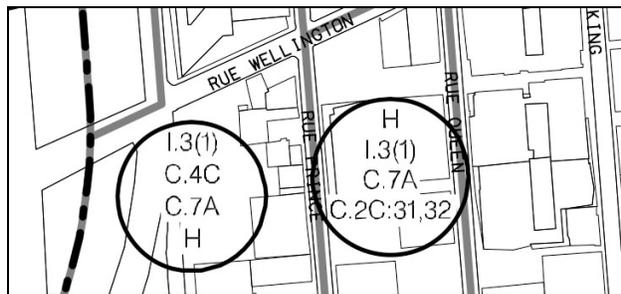
Comme on peut le constater, l'actuelle gestion des usages est essentiellement fondée sur un principe de ségrégation très détaillée des fonctions urbaines. Le résultat ultime se traduit par une certaine mixité, qui était assurément innovatrice en 1994, lors de l'élaboration initiale. Mais cette mixité est trahie par une multitude d'exclusions plus ou moins fondées, qui découle de la structure trop détaillée des familles et des catégories d'usages.

Par ailleurs, ce concept ayant été développé pour le territoire de l'ancienne Ville, il se trouve qu'après 2002, le règlement comportait un grand nombre d'usages qui n'existe tout simplement pas dans l'arrondissement de Ville-Maire.

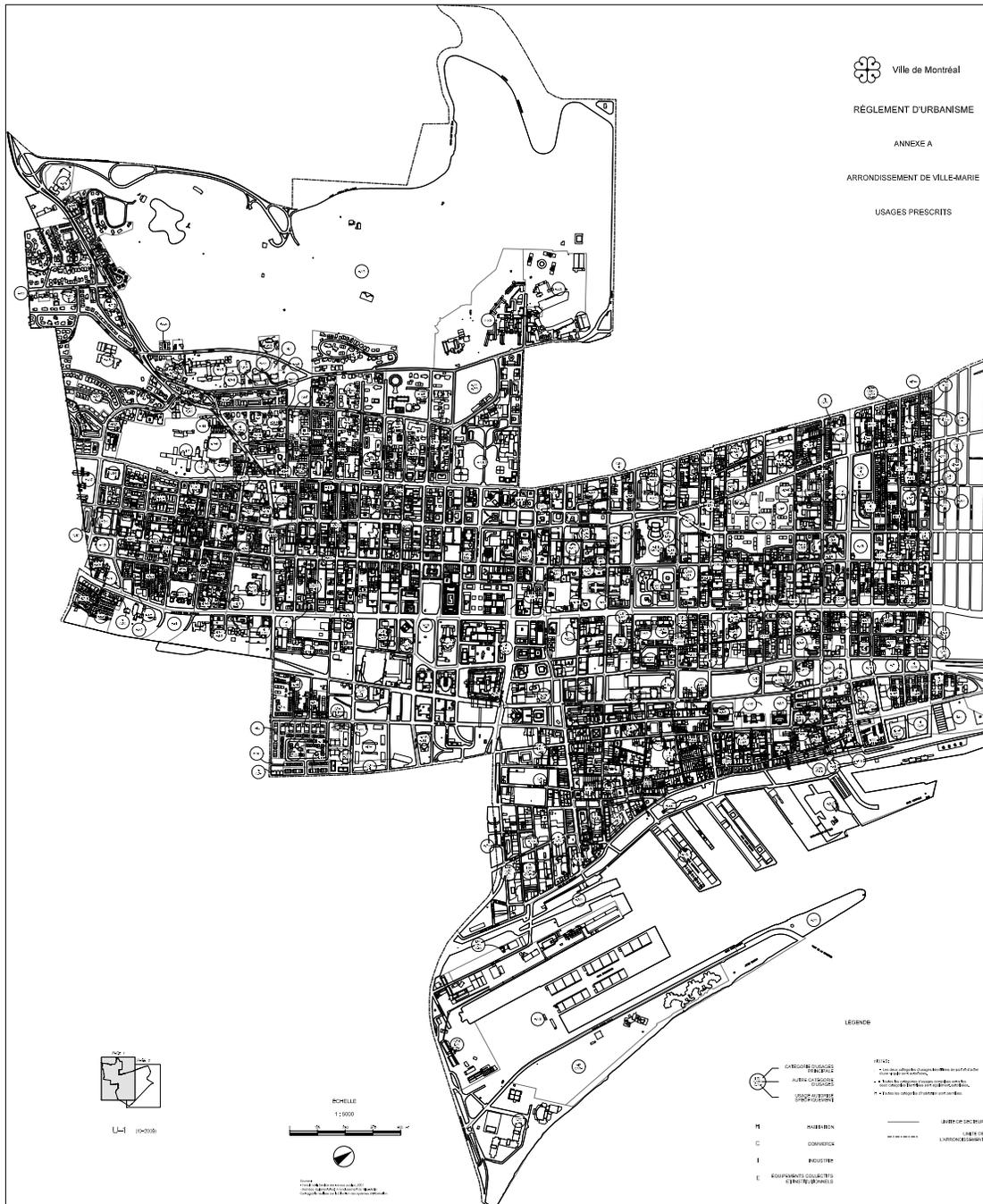


L'approche actuelle est fondée sur la ségrégation des fonctions

En plus d'être très rigide, cette approche complexifie énormément le règlement et le rend pratiquement incompréhensible pour le citoyen. Par exemple, le propriétaire d'un bâtiment situé au coin des rues Wellington et Prince doit se référer à six (6) listes différentes pour simplement identifier les usages permis sur sa propriété.



Si ce volet du règlement actuel est difficile d'accès pour les citoyens, il est également difficile à gérer pour la Ville. La cartographie du zonage des usages est tellement complexe qu'il est impossible de la lire à une échelle inférieure à 1 : 5000, ce qui signifie que le territoire de l'arrondissement doit être présenté sur deux feuillets d'une dimension minimale de 30" x 25". Lorsqu'un changement doit être effectué, les risques d'erreur sont élevés.

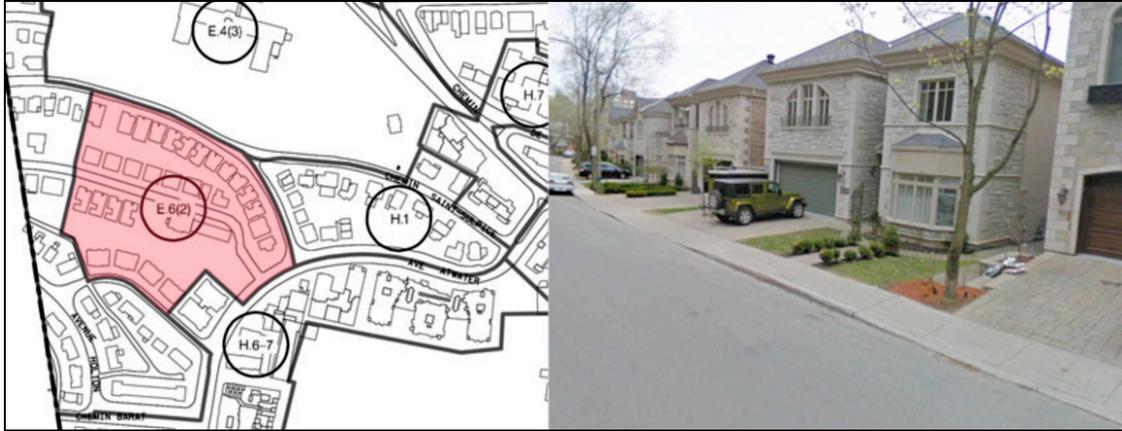


Feuille 1 de la thématique des usages du règlement actuel

Mentionnons également que de nombreuses zones d'usage ne correspondent plus à la réalité. Au fil des ans, plusieurs secteurs se sont en effet transformés, que ce soit par le biais de la procédure des projets particuliers ou par celui d'autres mécanismes, de sorte qu'ils ne correspondent plus aux paramètres du règlement.

À titre d'exemple, actuellement dans le secteur E.6(2) montré ci-après en rouge seuls les usages suivants sont autorisés :

- cour de justice
- hôtel de ville
- institution gouvernementale
- caserne
- poste de police
- poste de pompiers



Aujourd'hui, ce secteur est essentiellement résidentiel (photo sur le chemin Saint-Sulpice)

Finalement, notons que le découpage actuel des zones ne correspond pas au tracé du cadastre et il est fréquent qu'un terrain soit involontairement subdivisé par plusieurs zones.

Description de la gestion des usages proposée

La solution proposée est fondée sur une simple réorganisation du concept de gestion des usages. L'objectif consiste non pas à modifier ce qui est permis dans chaque zone, mais plutôt à le clarifier. En ce sens, la proposition est essentiellement en continuité avec les principes du règlement existant et c'est pourquoi les usages autorisés dans chaque zone demeurent les mêmes, à l'exception de quelques cas, qui sont relatés dans l'annexe A de la présente note explicative.

Mixité et convivialité

Outre cet objectif de clarification, la proposition vise à affirmer davantage le principe de la mixité des usages, telle que préconisée dans le Plan d'urbanisme,¹ et ce, en combinant ou fusionnant certaines catégories d'usages de façon à créer une nouvelle typologie de zones mixtes. Ces nouvelles zones mixtes sont regroupées au sein de trois (3) grandes familles, soit les zones résidentielles (R.1 à R.3), les zones de mixité (M.1 à M.11), et les zones d'équipements collectifs et institutionnels (E.1 à E.6). Ce sont donc 21 nouvelles catégories d'usages qui remplacent les 53 existantes. Cette nouvelle typologie permet de réduire de 505 à 316 le nombre de zones d'usages sur le territoire de l'arrondissement.

Ainsi, la famille résidentielle proposée compte trois (3) catégories d'usages qui sont presque exclusivement dédiées à l'habitation. Pour sa part, le nombre minimum de logements par secteur est supprimé. De plus, certains usages de la famille des équipements collectifs et institutionnels, tels que les écoles primaires, sont autorisés pratiquement partout, soit directement, soit en suivant la procédure des usages conditionnels. Ces usages ont été sélectionnés en fonction de

¹ [Plan d'urbanisme section 2.1](#)

leur complémentarité avec la fonction résidentielle et la procédure des usages conditionnels est retenue dans les cas où cette complémentarité est moins évidente. Rappelons que les usages conditionnels sont autorisés à certaines conditions et selon une procédure d'approbation fondée sur le respect de critères prédéfinis de compatibilité, de complémentarité et d'intégration au milieu d'insertion².

Les zones de mixité (M.1 à M.11) sont graduées selon le degré de complémentarité des activités qui leur sont associées. Les zones M.1 à M.9 représentent des secteurs où la mixité comprend des usages résidentiels, commerciaux et d'industrie légère, alors que les zones M.10 et M.11 regroupent les usages plus lourds, apparentés à la fonction industrielle et où l'habitation n'est pas autorisée.

La famille des équipements collectifs et institutionnels est maintenue et remaniée en concordance avec les objectifs du Plan d'urbanisme³, notamment dans le but d'assurer la protection des parcs et des espaces publics. Sept (7) catégories d'usages sont retenues pour cette famille.

Une représentation simplifiée

La proposition permet de simplifier la lecture de la carte des usages. Ainsi, plutôt que d'identifier les secteurs avec une multitude de catégories d'usages faisant référence à plusieurs listes d'usages, ce nouveau zonage ne montre qu'une seule catégorie par zone, laquelle réfère à une seule liste d'usages. Cette simplification est telle que la carte demeure très lisible sur un seul feuillet au format 11" x 17" illustrant l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Un reflet de l'arrondissement de Ville-Marie

Cette modification permet enfin d'adapter le règlement à la réalité contemporaine du territoire. De la même façon, le découpage des nouvelles zones respecte le tracé cadastral de façon à éviter le morcellement inutile des propriétés. Ce nouveau zonage du territoire est par ailleurs harmonisé avec celui des autres thématiques du règlement (hauteurs, densités et implantation) et correspond parfaitement aux paramètres du Plan d'urbanisme.

Dans toutes les familles, les usages parcs et les jardins communautaires sont autorisés.

Les pages qui suivent sont consacrées à une description comparative de la nouvelle structure proposée, en relation avec les catégories actuelles.

² [MAMROT, Guide de la prise de décision en urbanisme](#)

³ L'annexe B présente les modifications qui ont été effectuées pour la concordance au plan d'urbanisme.

Famille résidentielle (R)

La famille résidentielle comprend trois catégories, soit R.1, R.2 et R.3. Ces nouvelles catégories regroupent les catégories actuelles suivantes :

Catégorie R.1 = H.1 à H.2, soit 1 à 2 logements par bâtiment;

Catégorie R.2 = H.1 à H.4, soit 1 à 8 logements par bâtiment;

Catégorie R.3 = H.1 à H.7, soit un nombre illimité de logements par bâtiment.

Notons que cette équivalence comprend six exceptions, qui sont présentées en annexe du présent document.

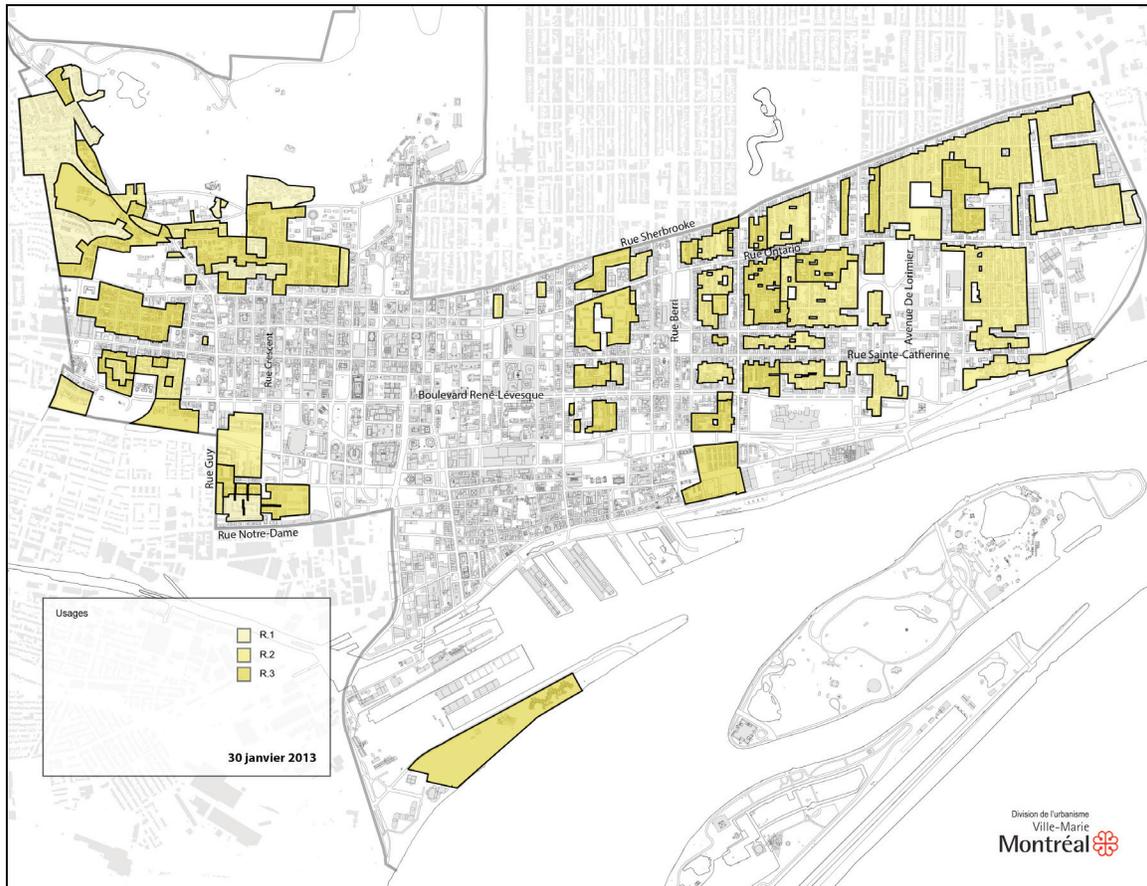


Illustration des secteurs de catégorie résidentielle (R)

Contrairement à l'actuelle famille Habitation, la nouvelle famille résidentielle comprend par défaut certains usages de type équipements collectifs et institutionnels, soit bibliothèque, école primaire et préscolaire, école secondaire, garderie, maison de la culture, poste de police et poste de pompiers.

De plus, les catégories R.2 et R.3 comprennent les usages conditionnels associés suivants :

- activité communautaire ou socioculturelle;
- aréna;
- centre de services de santé et de services sociaux;
- épicerie (dépanneur);
- gîte touristique;
- musée;
- piscine;
- services personnels et domestiques (buanderie automatique, comptoir de réception d'articles pour blanchisserie);

- *soins personnels.*

Famille mixte (M)

La famille mixte (M) est subdivisée en trois classes d'usages, soit A, B et C :

A : Où les usages additionnels sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée et au sous-sol.

B : Où les usages additionnels sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, au sous-sol et à l'étage supérieur.

C : Où les usages additionnels sont autorisés à tous les étages.

La famille mixte compte 11 catégories, qui sont présentées en trois temps afin de faciliter leur identification, soit d'abord les catégories regroupant des usages de faible intensité (M.1 à M.6), ensuite les catégories regroupant des usages de moyenne à forte intensité (M.7 à M.9) et enfin, les catégories regroupant des usages qui comportent des nuisances et qui sont incompatibles avec l'habitation (M.10 et M.11).

Les catégories M.1 à M.6, qui regroupent des usages de faible intensité

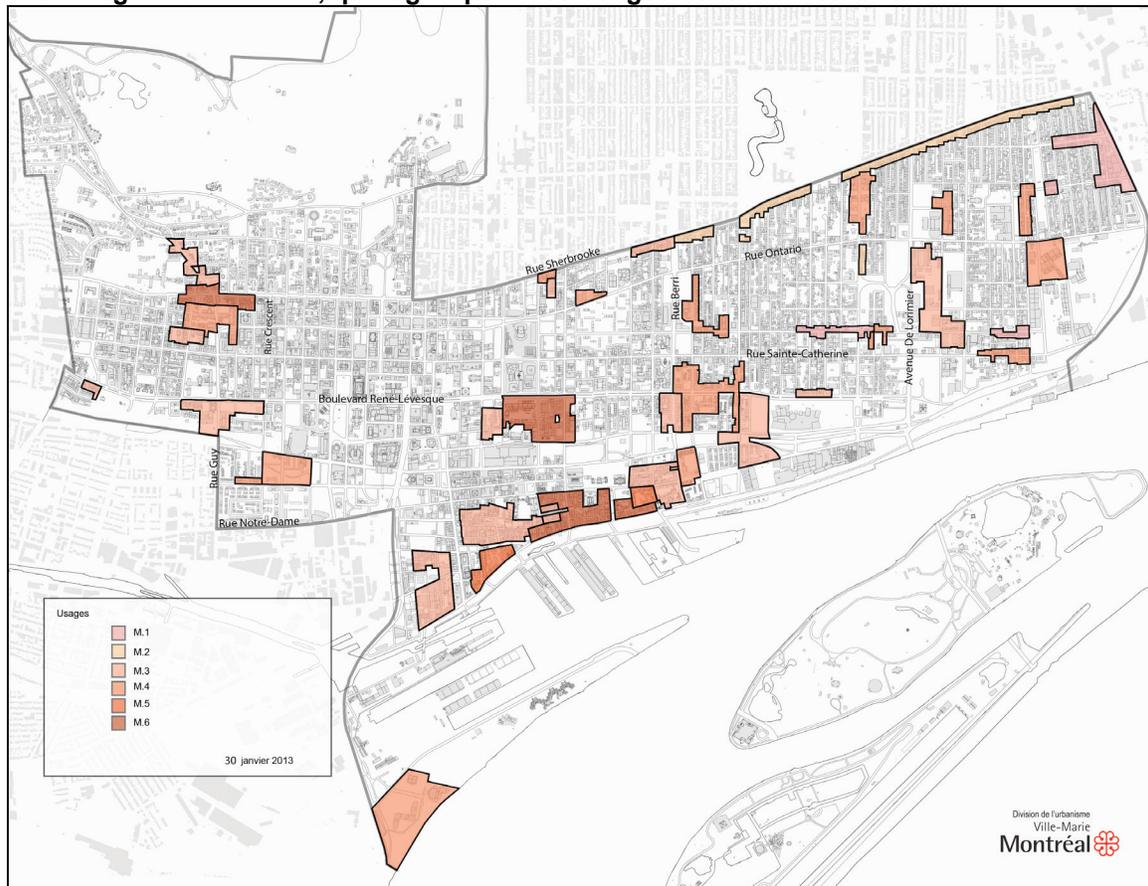


Illustration des secteurs M.1 à M.6

Catégorie M.1 : Zones de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services de proximité. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.4;
- C.1(1);
- E.4(1) et E.4(2);
- partiellement E.6(2).

Dans un secteur de la catégorie M.1, les usages des catégories actuelles C.1(1) (usages conditionnels) et E.2(1) ainsi que partiellement E.4(3), E.4(4), et E.6(1) sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Notons que cette équivalence comprend une exception, qui est présentée en annexe du présent document.

Catégorie M.2 : Zones de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services de proximité et de destination. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.7;
- C.1(1) et C.2 (32 à 36);
- E.4(1) et E.4(2);
- partiellement E.6(2).

Dans un secteur de la catégorie M.2, l'usage hôtel et les usages des catégories actuelles C.1(1) (usages conditionnels), E.2(1) ainsi que partiellement E.4(3), E.4(4) et E.6(1) sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Catégorie M.3 : Zones de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services de faible intensité. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.7;
- C.1(1), C.1(2) et C.2;
- E.4(1), E.4(2) et E.5(2);
- partiellement E.6(2).

Dans un secteur de la catégorie M.3, l'usage parc de stationnement intérieur et les usages des catégories actuelles C.1(1) (usages conditionnels), C.2 (usages conditionnels), I.1, E.4(3), E.4(4), E.5(3) et E.6(1) sont également autorisées sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Catégorie M.4 : Zone de mixité autorisant les commerces et les services de faible intensité. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.7;
- C.2, incluant C.1(1) et C.1(2);
- E.4(1), E.4(2) et E.5(2);
- partiellement E.6(2).

Dans un secteur de la catégorie M.4, l'usage parc de stationnement intérieur et les usages des catégories actuelles C.1(1) (usages conditionnels), C.2 (usages conditionnels), I.1, E.4(3), E.4(4), E.5(1), E.5(3) et E.6(1) sont également autorisées sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Notons que cette équivalence comprend une exception, qui est présentée en annexe du présent document.

Catégorie M.5 : Zone de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services dans le Vieux-Montréal. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.7;
- C.3(1);
- E.4(1) et E.4(2);
- partiellement E.4(4) et E.6(2).

Dans un secteur de la catégorie M.5, l'usage parc de stationnement intérieur et partiellement les usages des catégories actuelles E.4(3), E.5(1) sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Catégorie M.6 : Zone de mixité autorisant les commerces et les services dans le quartier Chinois, le quartier du Musée et le Vieux-Montréal. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.7;
- C.3(1), C.3(2);
- E.4(1), E.4(2) et E.4(4);
- partiellement C.3(4), C.3(8) et E.6(2).

Dans un secteur de la catégorie M.6, l'usage parc de stationnement intérieur et les usages de la catégorie actuelle E.4(3) et partiellement de la catégorie C.3(4) sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Notons que cette équivalence comprend une exception, qui est présentée en annexe du présent document.

Les catégories M.7 à M.9, qui regroupent des usages de moyenne à forte intensité

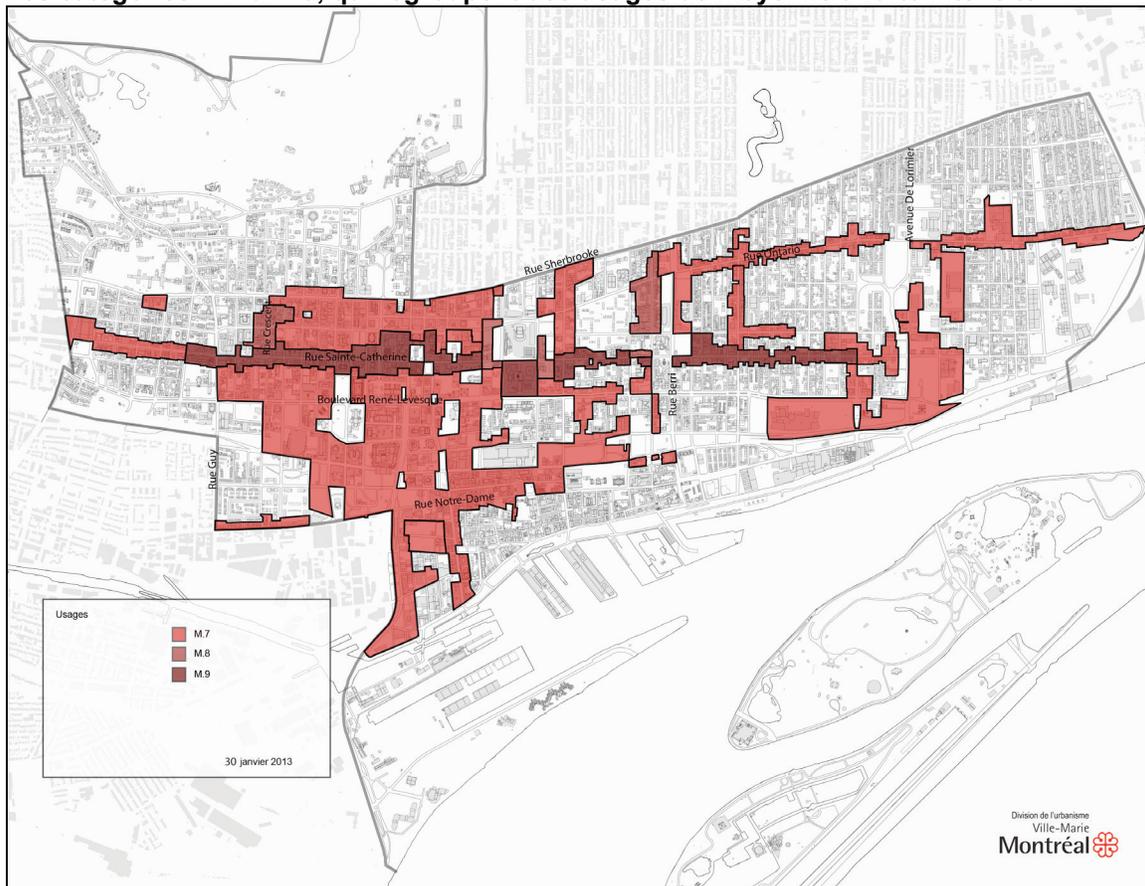


Illustration des secteurs M.7 à M.9

Catégorie M.7 : Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.7;
- C.1(1), C.2, C.3(2), C.3(8) et C.4;
- I.1, I.3(1) et I.3(3);

- E.2(1), E.4(1), E.4(2), E.4(4), E.5(2), E.5(3) et E.6(2);
- partiellement E.6(1).

Dans un secteur de la catégorie M.7, l'usage parc de stationnement intérieur, l'usage cour de justice, les usages des catégories actuelles E.4(3), E.5(1), E.7(1), E.7(2) et les usages conditionnels associés aux catégories actuelles C.1(1), C.2 et C.4 sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Notons que cette équivalence comprend cinq exceptions, qui sont présentées en annexe du présent document.

Catégorie M.8 : Zone de mixité de moyenne intensité autorisant les commerces et les services dans les secteurs animés (Quartier Latin, Quartier des spectacles, secteur Bishop-Crescent). Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- H.1 à H.7;
- C.3(3);
- E.4(2);
- partiellement E.2(1), E.4(4) et E.6(2).

Dans un secteur de la catégorie M.8, l'usage parc de stationnement intérieur et les usages des catégories actuelles I.3(1), E.4(3), E.5(1) et partiellement E.6(1) sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Notons que cette équivalence comprend deux exceptions, qui sont présentées en annexe du présent document.

Catégorie M.9 : Zone de mixité autorisant les commerces et les services de forte intensité sur la rue Sainte-Catherine. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles suivantes :

- C.1(1), C.2, C.4 et C.5;
- I.3(1) et I.3(3);
- E.2(1), E.4(2), E.4(4), E.5(2), E.5(3) et E.6(2);
- partiellement E.4(3).

Dans un secteur de la catégorie M.9, l'usage parc de stationnement intérieur et les usages des catégories actuelles H.1 à H.7, les usages conditionnels associés aux catégories actuelles C.1(1), C.2 et C.4, les usages des catégories actuelles E.5(1) et partiellement les usages des catégories E.4(3), E.6(1) sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Famille équipements collectifs et institutionnels (E)

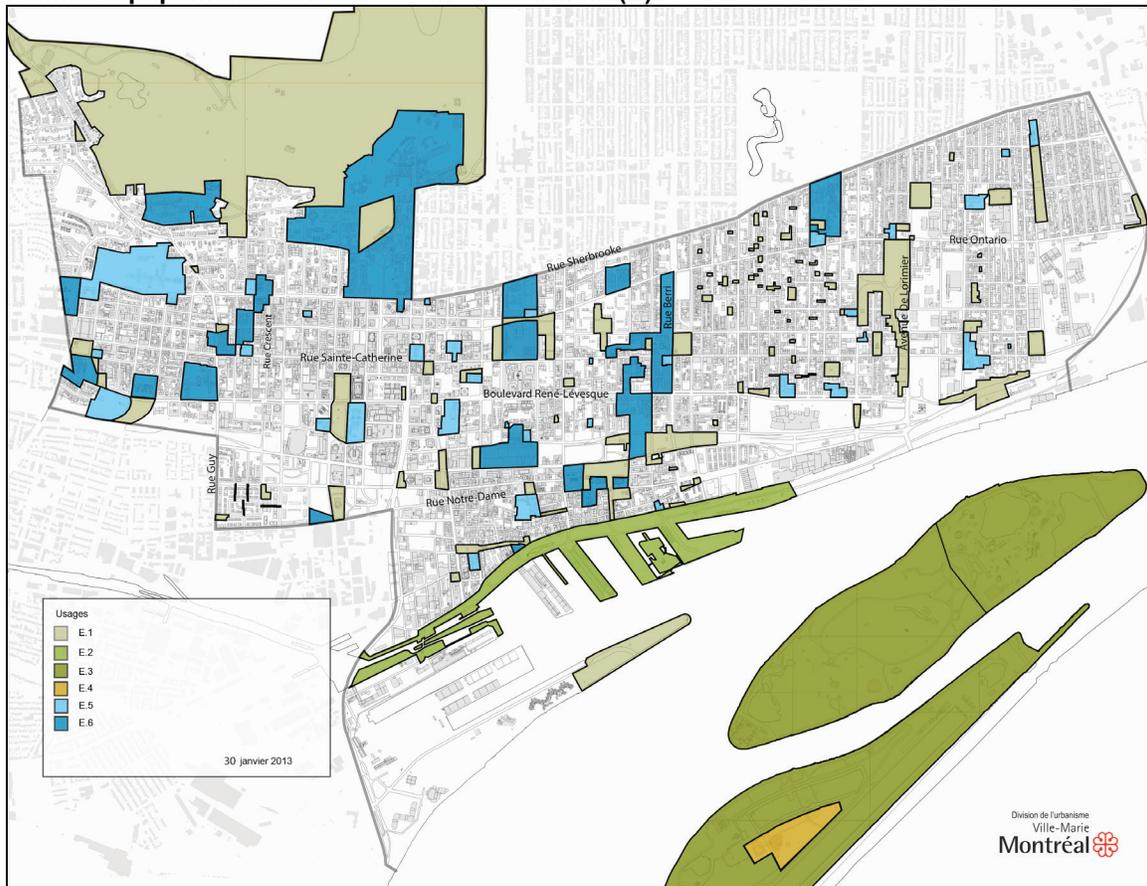


Illustration des secteurs E.1 à E.6

Catégorie E.1 : Parcs et places publiques. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles E.1(1) et E.1(3) et partiellement les catégories E.1(2) et E.1(4). Les usages conditionnels activité communautaire ou socioculturelle, aréna, articles de sports et de loisirs, fleuriste, maison de la culture, piscine, restaurant sont associés à la catégorie E.1.

Catégorie E.2 : Grands parcs de l'arrondissement de Ville-Marie : secteur du Vieux-Port de Montréal. Cette nouvelle catégorie correspond à la catégorie actuelle E.3(1).

Catégorie E.3(1) : Grands parcs de l'arrondissement de Ville-Marie : secteur de La Ronde. Cette nouvelle catégorie correspond à la catégorie actuelle E.3(2).

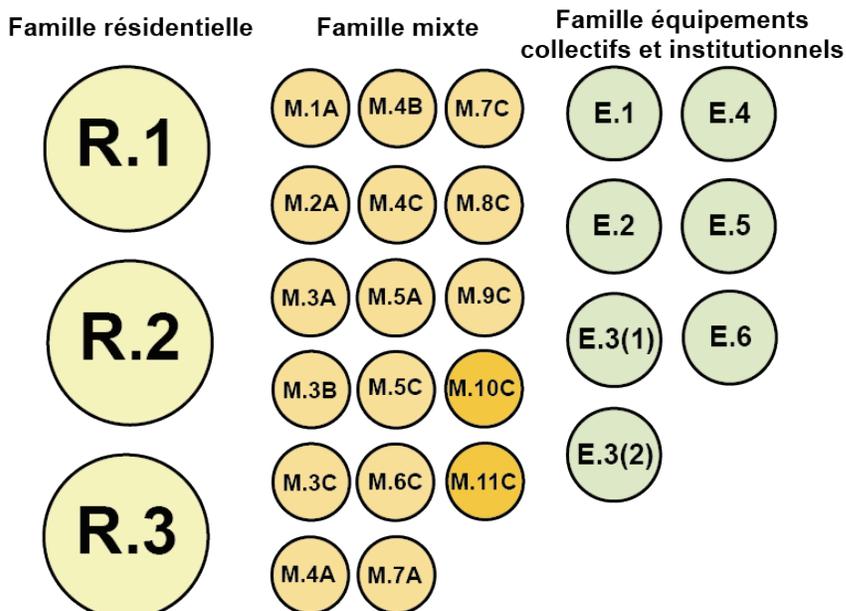
Catégorie E.3(2) : Grands parcs de l'arrondissement de Ville-Marie : secteur du Parc Jean-Drapeau de l'île Sainte-Hélène et de l'île Notre-Dame. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles E.3(3) et E.3(4).

Catégorie E.4 : Grands parcs de l'arrondissement de Ville-Marie : secteur de l'île Notre-Dame et du Casino de Montréal. Cette nouvelle catégorie correspond à la catégorie actuelle E.3(5).

Catégorie E.5 : Lieux de cultes patrimoniaux. Cette nouvelle catégorie regroupe la catégorie E.5(1) et les lieux de culte visés par le Plan d'urbanisme.

Dans un secteur de la catégorie E.5, les usages bibliothèque, collège d'enseignement général et professionnel, école d'enseignement spécialisé, école primaire et préscolaire, école secondaire et université sont également autorisés sous réserve de la procédure des usages conditionnels.

Catégorie E.6 : Grandes institutions du Plan d'urbanisme. Cette nouvelle catégorie regroupe les catégories actuelles E.4, E.5, E.6(1), E.6(2) et partiellement C.1(1).



Inventaire des nouvelles pastilles



Illustration de la cartographie des usages proposée

Annexe A : Exceptions

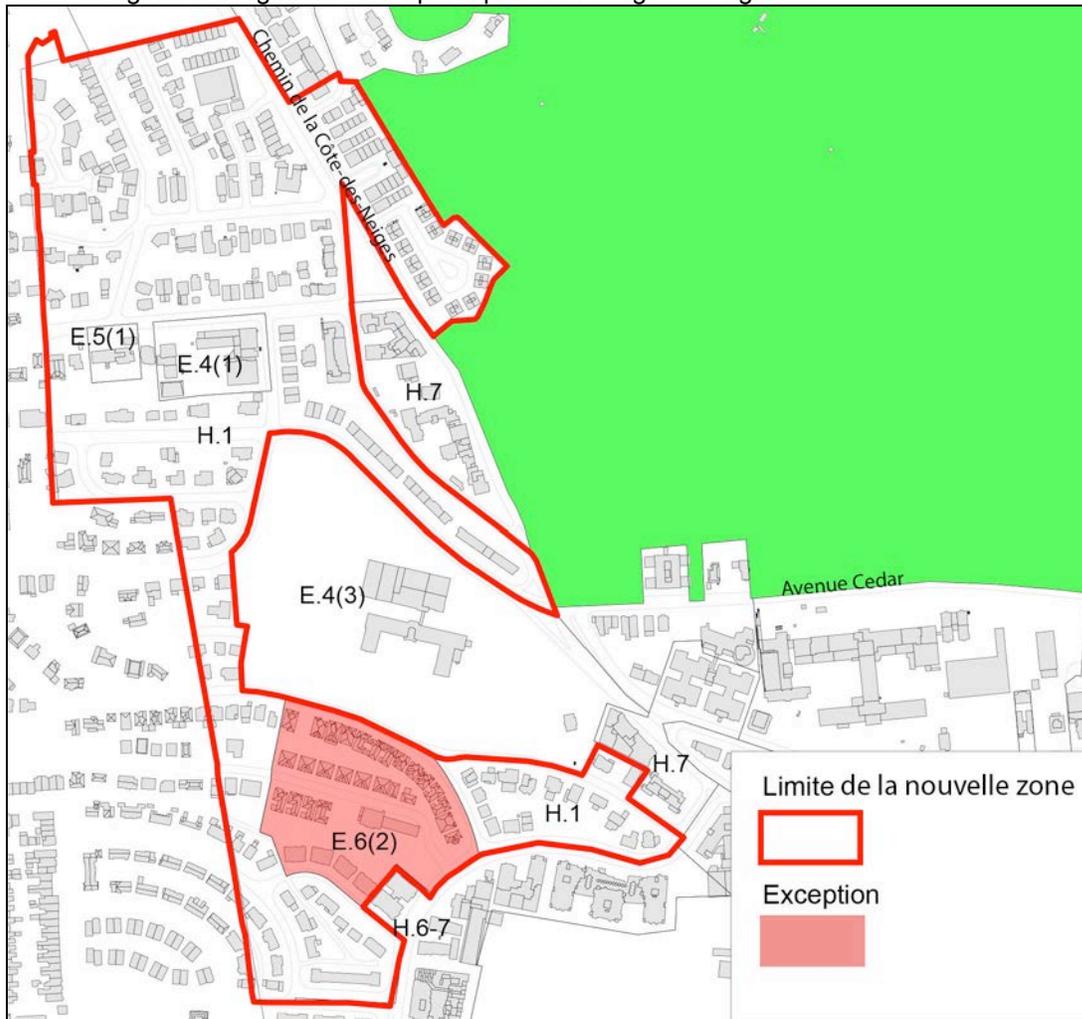
Exception : R.1

Localisation : Chemin Saint-Sulpice et Avenue Atwater
Le secteur **E.6(2)** est désormais inclus dans un secteur **R.1**.

Usages retranchés :

- cour de justice;
- hôtel de ville;
- institution gouvernementale.

Cette catégorie d'usages ne correspond plus aux usages en vigueur.

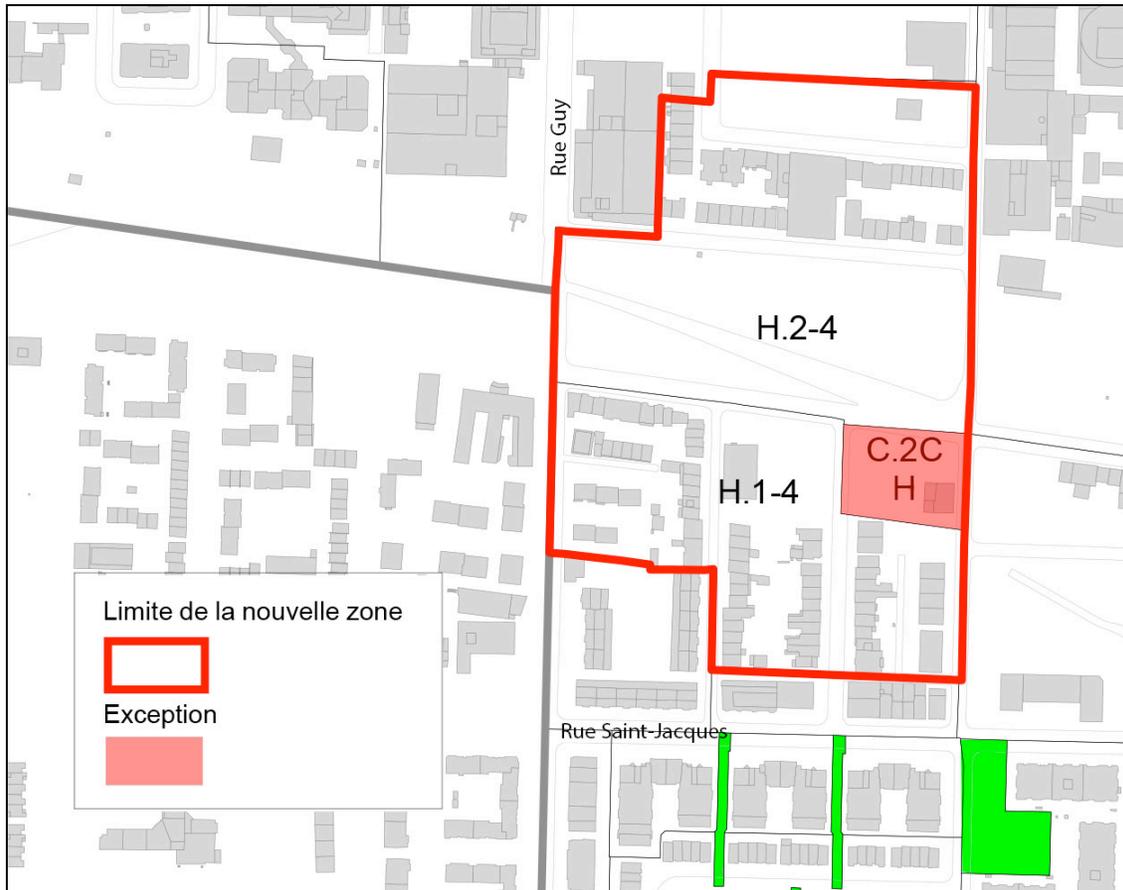


Exception : R.2

Localisation : Sud-Ouest du croisement des rues Saint-Antoine et Lucien Lallier

Une partie du secteur **C.2C - H** est désormais inclus dans le secteur **R.2**.

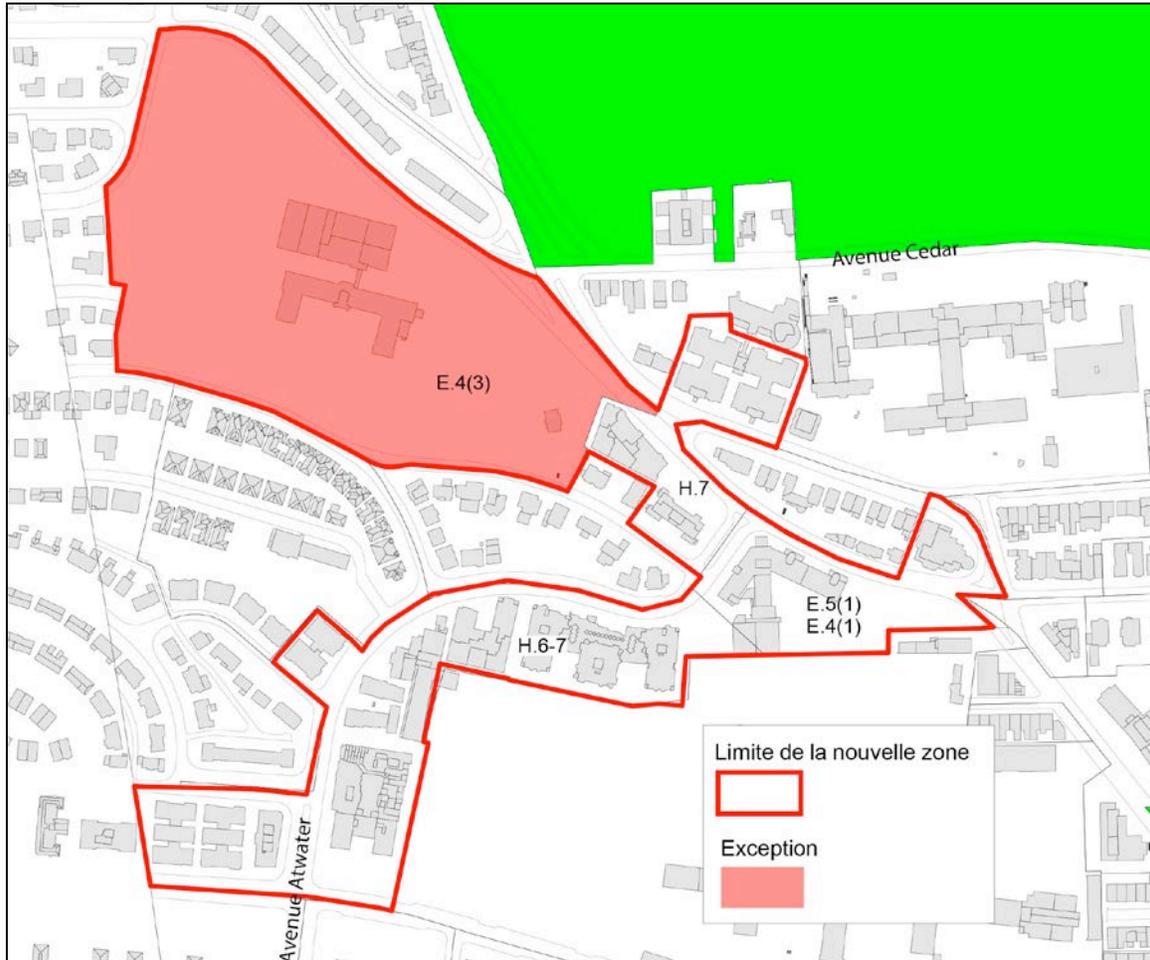
Tous les usages commerciaux de la catégorie d'usages C.2 sont retranchés du secteur. Le terrain est occupé par un stationnement extérieur et un édicule d'aération du tunnel Ville-Marie. Le tracé a été modifié pour harmoniser les usages avec les autres thématiques du règlement (hauteurs, densités) et respecter le découpage cadastral.



Exception : R.3

Localisation : Croisement de l'avenue Cedar et du chemin de la Côtes-des-Neiges

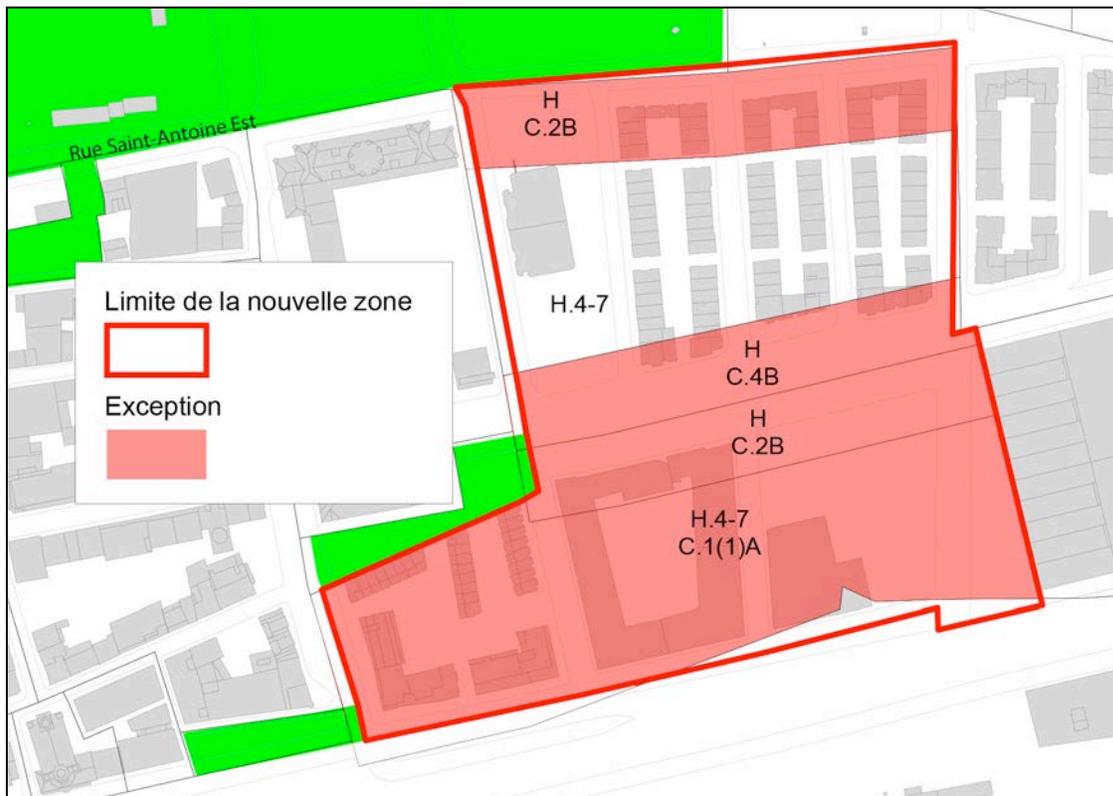
L'usage **E.4(3)** est intégré dans le secteur **R.3**. Le site de l'ancien collège Marianopolis est affecté par un règlement particulier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. L'usage **E.5(1)** n'est donc plus en fonction dans ce secteur. Ce tracé permet d'éviter la création d'une micro zone délimitée par une seule propriété.



Exception : R.3

Localisation : Sud-Est du croisement entre les rues Saint-Hubert et Saint-Antoine

Les usages **C.1(1)A**, **C.2B** et **C.4B** sont retranchés du secteur puisqu'ils ne correspondent plus à la réalité avec une présence commerciale plutôt faible. Le découpage suit désormais le tracé cadastral.



Exception : R.3

Localisation : Est de la rue Wolfe entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque

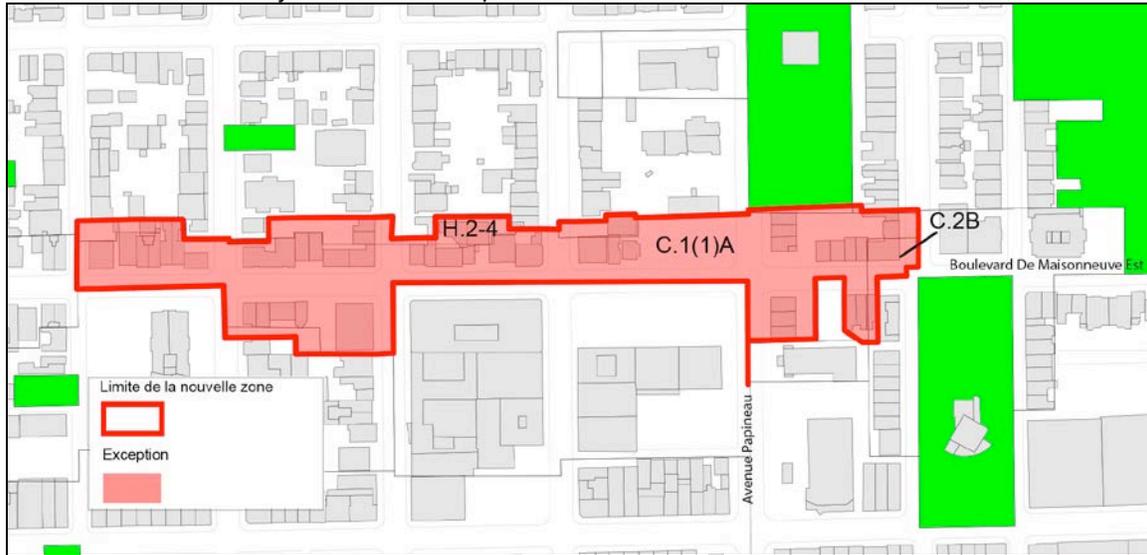
Le secteur **H – C.1(2)C** est intégré au secteur **R.3**. Cette conversion rend le secteur plus conforme aux usages existants qui sont de nature résidentielle. Trois portions du secteur **C.5C – H** ont également été intégrées au secteur **R.3** afin d'harmoniser le découpage du plan des usages aux autres thématiques du règlement (hauteurs, densités) et aux limites cadastrales.



Exception : M.1A

Localisation : Boulevard de Maisonneuve entre les rues Panet et Cartier.

Les catégories d'usage **C.1(1)A – H** sont intégrés à la catégorie d'usage **M.1A**. La famille résidentielle est désormais un usage principal. Cette modification permet d'harmoniser la carte des usages aux autres thématiques du règlement. Les autres secteurs qui sont inclus dans la nouvelle zone ont été ajoutés afin de respecter le tracé du cadastre.



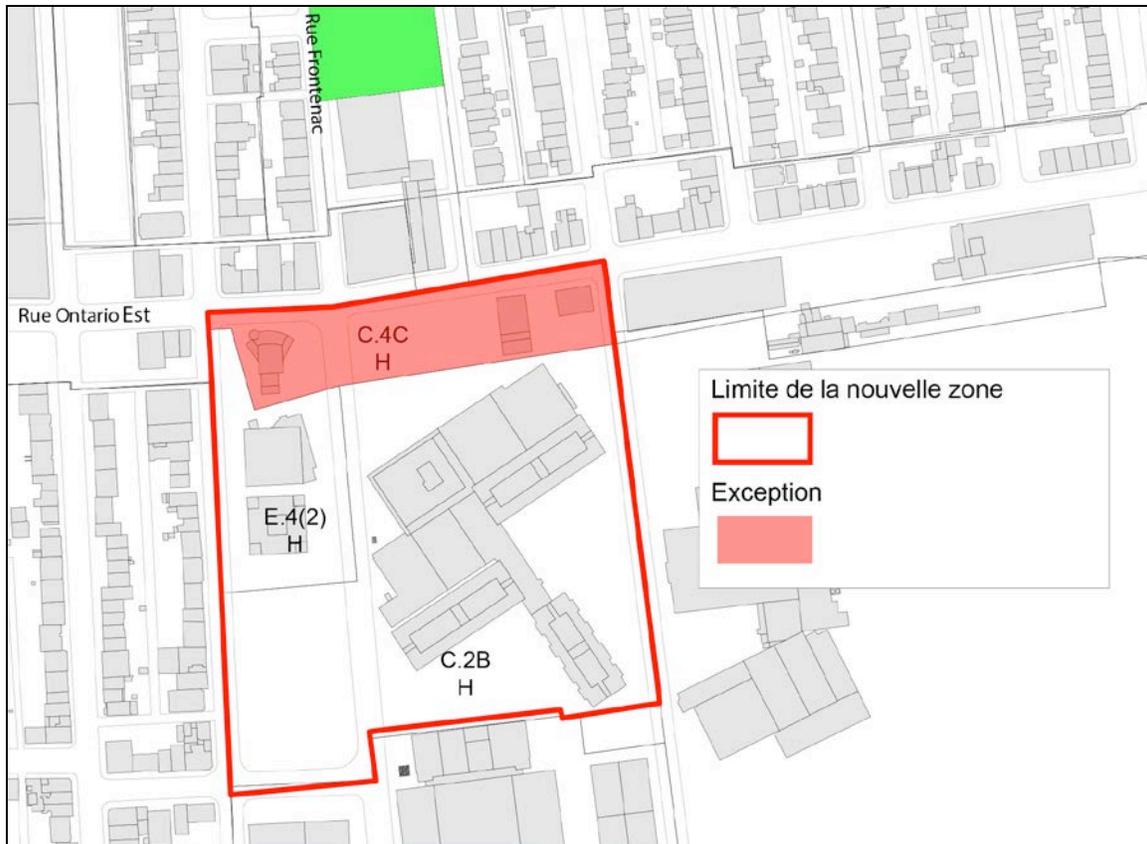
Exception : M.4B

Localisation : Place Frontenac

Les usages présents dans cette partie de catégorie d'usage **C.4C** correspondent à ceux inclus dans un secteur **M.4B**. Pour la cohérence du règlement, le tracé a été modifié pour inclure une partie du secteur **C.4C** dans un secteur **M.4B**. Cette modification permet également d'harmoniser la carte des usages aux autres thématiques du règlement (hauteurs, densités).

Usages retranchés :

- établissement de jeux récréatifs;
- prêt sur gages;
- salle de danse;
- salle de réception;
- salle de réunion;
- véhicules automobiles (location, vente).



Exception : M.6C

Localisation : Quartier chinois

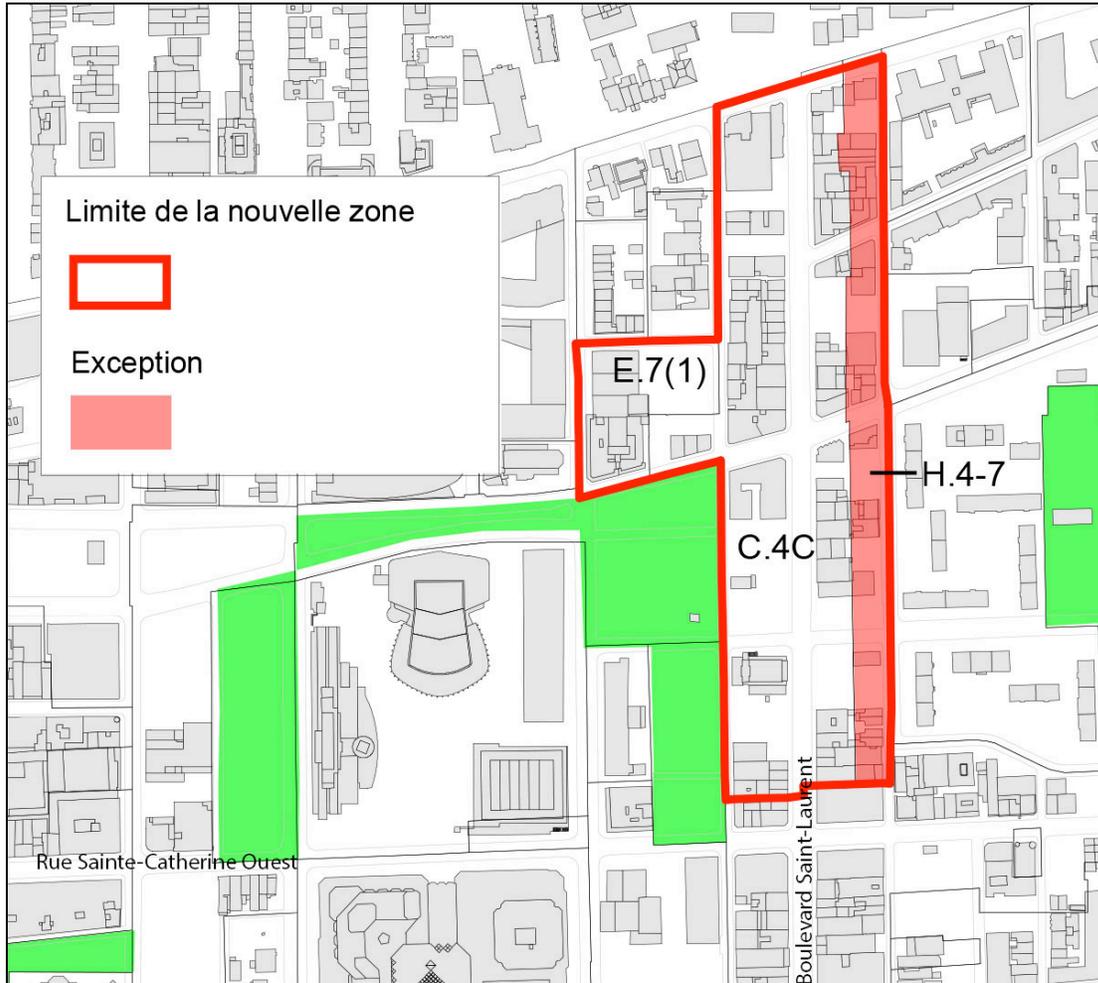
Les secteurs **H.2-6** et **E.2(1)2 – C.1(1)A** sont désormais intégrés au secteur **M.6C**. Les secteurs d'habitations sont occupés par des stationnements et le découpage cadastral correspond plutôt au nouveau tracé du secteur M.6. Le secteur **E.2(1)2 – C.1(1)A** est intégré au secteur **M.6** pour harmoniser la carte des usages aux autres thématiques du règlement d'urbanisme (hauteurs, densités, taux d'implantation) : tous les usages en vigueur demeurent autorisés.



Exception : M.7C

Localisation : Boulevard Saint-Laurent

La limite du secteur **C.4C – H** est élargie vers l'est. Des demi-flots de famille résidentielle sont désormais de la famille mixte pour harmoniser aux autres thématiques du Plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme. Le secteur est désormais de catégorie d'usage **M.7** de classe **C**.



Exception : M.7C

Localisation : Rue Ontario entre les rues Berri et De Lorimier

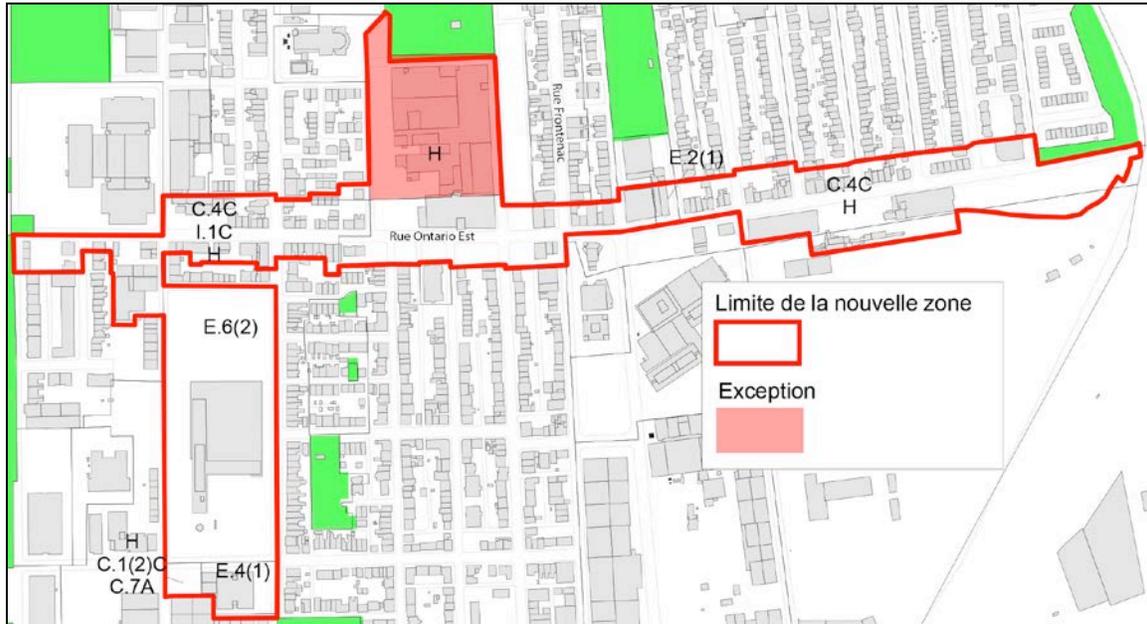
La **classe d'occupation B** est remplacée par la **classe d'occupation C** pour le secteur **C.4B – H** qui est intégré au secteur **M.7C**. Ces dispositions permettent d'offrir une meilleure représentation de la rue Ontario : la continuité commerciale est observée et encouragée dans les limites de ce tronçon.



Exception : M.7C

Localisation : Ontario Est

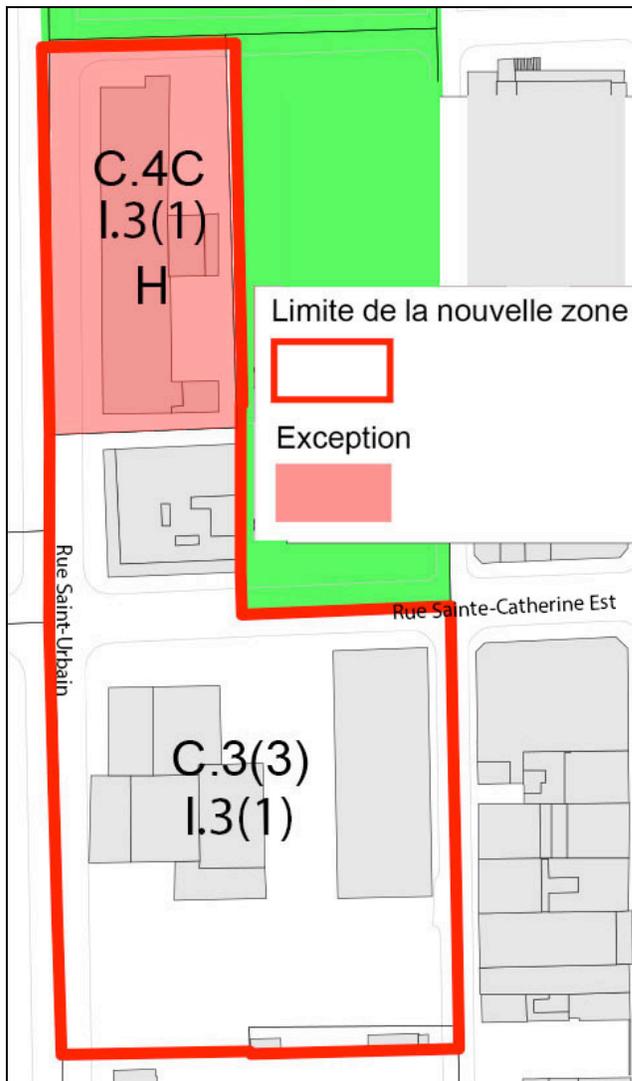
Le secteur H est occupé par une usine de JTI Macdonald. La conversion au secteur M.7C correspond mieux à la réalité de la rue Ontario puisqu'il n'y a aucun usage résidentiel en vigueur dans ce secteur.



Exception : M.8C

Localisation : Intersection entre la rue Sainte-Catherine et la rue Saint-Urbain

Le secteur **C.4C – I.3(1) – H** est intégré à la catégorie d'usage **M.8C**. Il n'y a plus de distance minimum requise entre deux bâtiments exploitant des débits de boisson alcoolique et les usages industriels ne sont plus permis. Les deux secteurs sont compatibles puisque l'usage s'intègre bien aux caractéristiques du secteur « animé » et permet ainsi d'harmoniser les plans des usages aux autres thématiques du règlement d'urbanisme.



Exception : M.8C

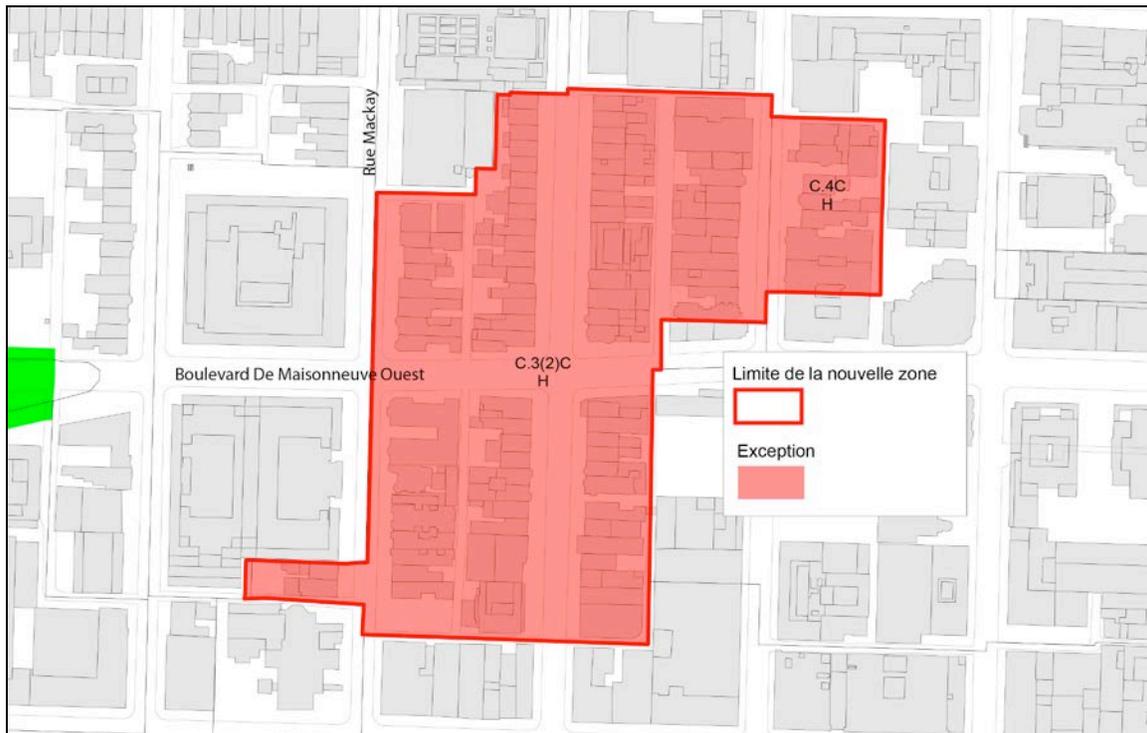
Localisation : Rue Crescent

Cette partie du secteur de catégorie d'usages **C.3(2)C – H** est intégré à la catégorie d'usage **M.8C**, laquelle correspond davantage aux caractéristiques du milieu. Cette modification permet également d'harmoniser la carte des usages aux autres thématiques du règlement. Désormais, les usages suivants sont permis de plein droit :

- centre d'activités physiques;
- meubles, accessoires et appareils domestiques;
- objets d'artisanat, brocante;
- salle d'exposition;
- salle de réception;
- salle de réunion.

Le contingentement qui s'applique à l'usage débit de boisson alcoolique ne s'applique plus à ce secteur.

Une partie du secteur **C.4C – H** voisin est également intégré pour harmoniser le découpage des usages aux autres thématiques du règlement (hauteurs, densités).



Annexe B : Modifications découlant de la concordance au plan d'urbanisme

Les modifications aux plans des usages suivants découlent de la concordance au plan d'urbanisme. Par conséquent, ils ne sont pas sujets à l'approbation référendaire.⁵

Patrimoine religieux

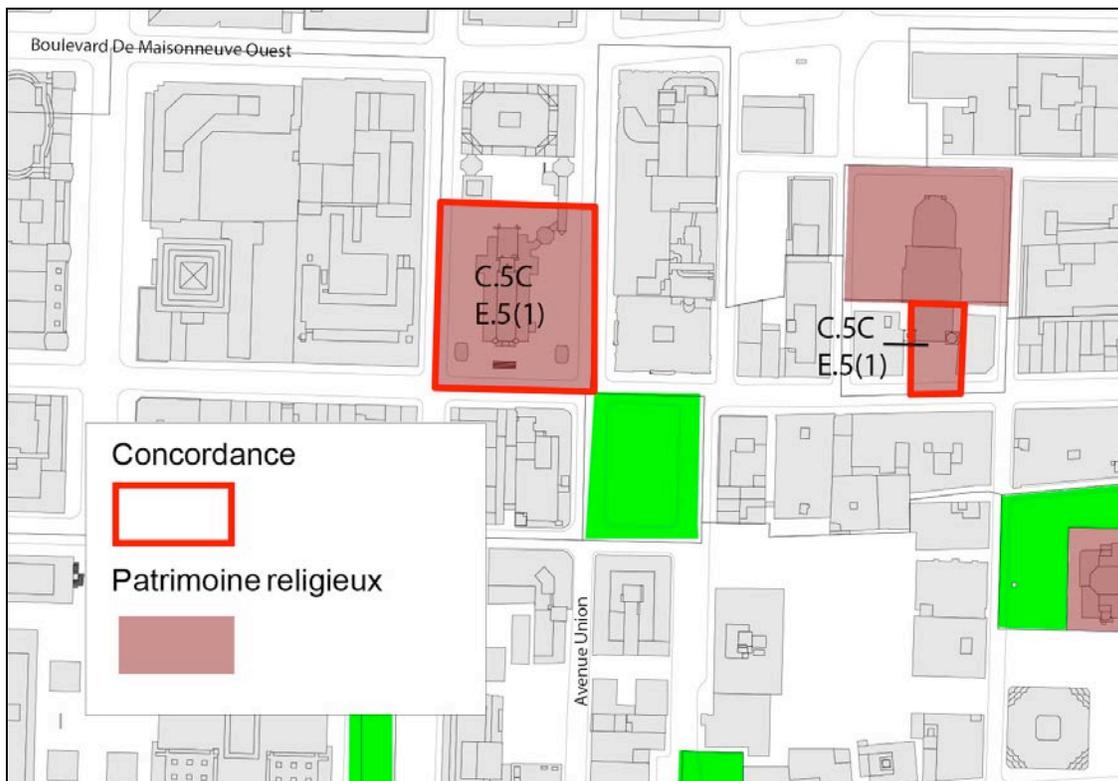
Le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal identifie une série de lieux de cultes d'intérêt patrimonial dans l'arrondissement Ville-Marie. Pour cette raison, la catégorie d'usage **E.5** (lieux de culte patrimoniaux) a été créée en concordance avec le plan d'urbanisme. Les composantes de l'usage couvent, monastère et lieux de cultes auquel fait référence la catégorie d'usage E.5 sont les suivantes :

- immeubles voués aux activités des communautés religieuses comportant des lieux de résidence;
- lieux de culte;
- équipements collectifs ou institutionnels;
- commerces et logements complémentaires.

Ces composantes définissent les seuls usages qui sont autorisés dans un secteur E.5.

Localisation : Sainte-Catherine entre les rues University et Saint-Alexandre

En concordance avec le plan d'urbanisme, la catégorie d'usages **C.5C** a été retranchée des zones identifiées sur la figure suivante.

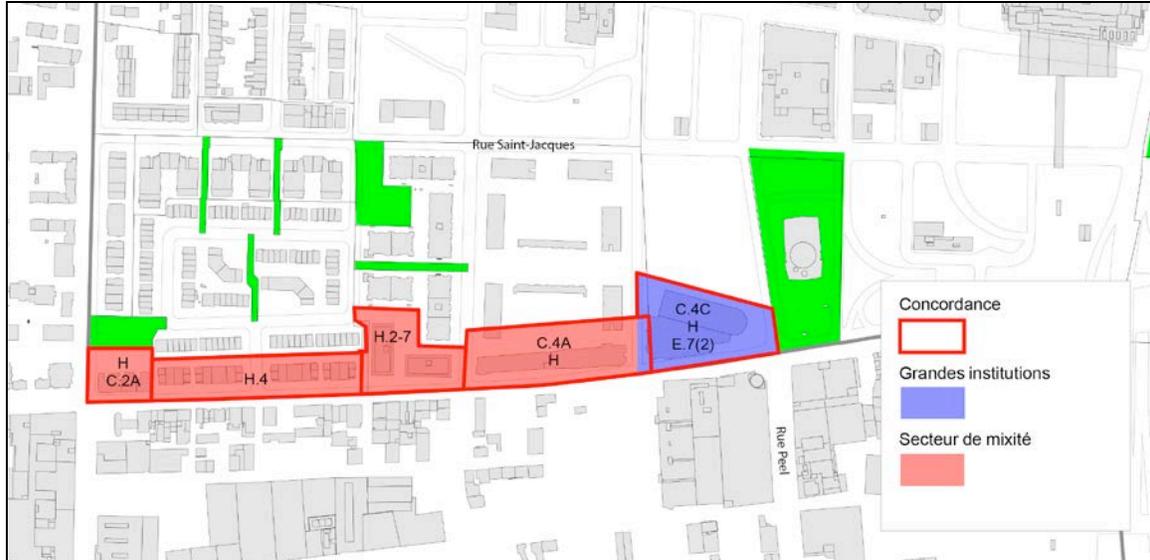


⁵ Art. 123, LAU

Continuité commerciale

Localisation : Rue Notre-Dame entre les rues Guy et Peel

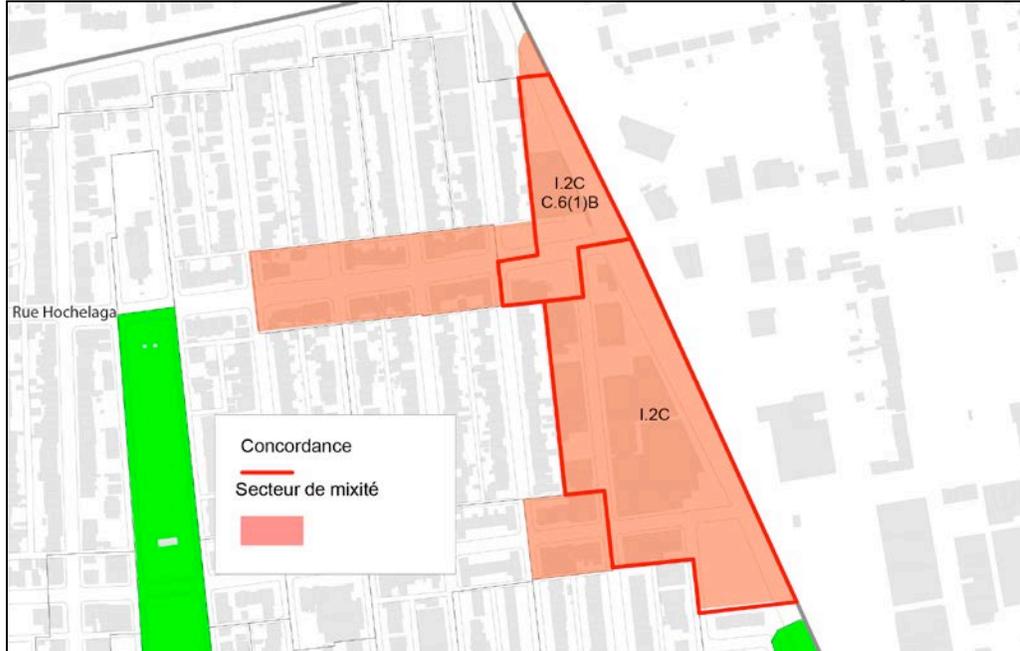
Le plan d'urbanisme dans la section 2.3 intitulée « Un centre prestigieux, convivial et habité » identifie certaines rues du centre-ville sur lesquelles la présence commerciale au rez-de-chaussée est obligatoire. Ainsi, les secteurs actuels **H – C.2A**, **H.4**, **H.2-7** et **C.4A – H** illustrés dans la figure suivante sont intégrés à un secteur **M.7A** qui impose les usages commerciaux au rez-de-chaussée. De plus, le plan « Affectations du sol » identifie le secteur actuel **C.4C – H – E.7(2)** comme Grand équipement institutionnel ce qui explique sa conversion à la catégorie **E.6**.



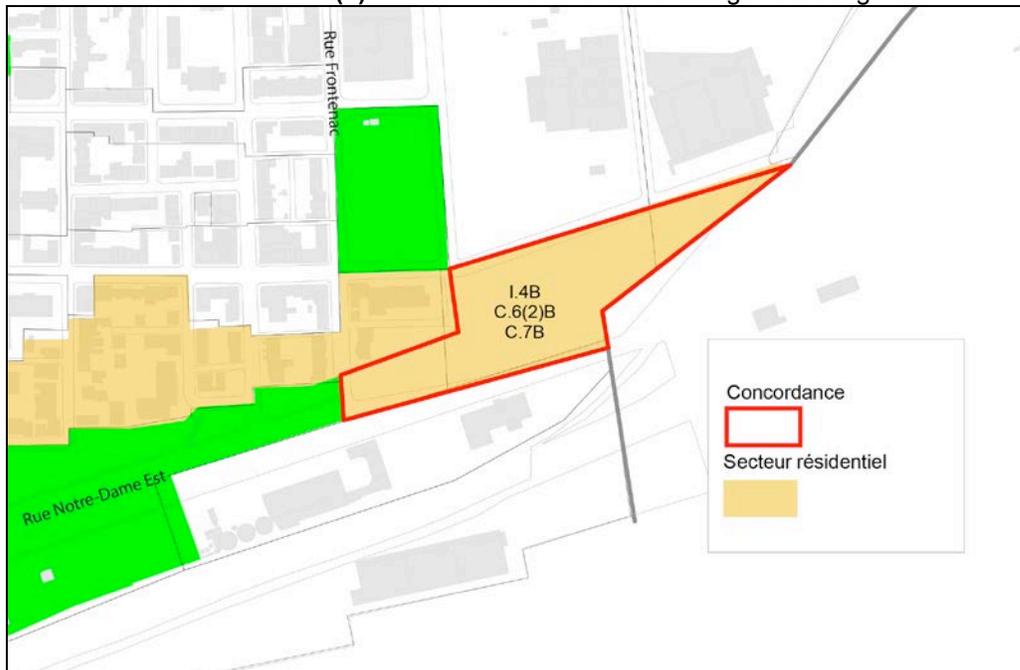
Usages industriels

La carte « Affectations du sol » du plan d'urbanisme identifie deux secteurs de mixité qui, dans le règlement d'urbanisme en vigueur, sont associés à des catégories d'usages industriels. En concordance avec le plan d'urbanisme, les catégories d'usages industrielles lourdes doivent être retranchées de ces secteurs.

Localisation : Îlots à l'ouest de la voie ferrée entre les rues Sherbrooke et Ontario
Les secteurs actuels **I.2C – C.6(1)B** et **I.2C** sont convertis à la nouvelle catégorie d'usages **M.1A**.



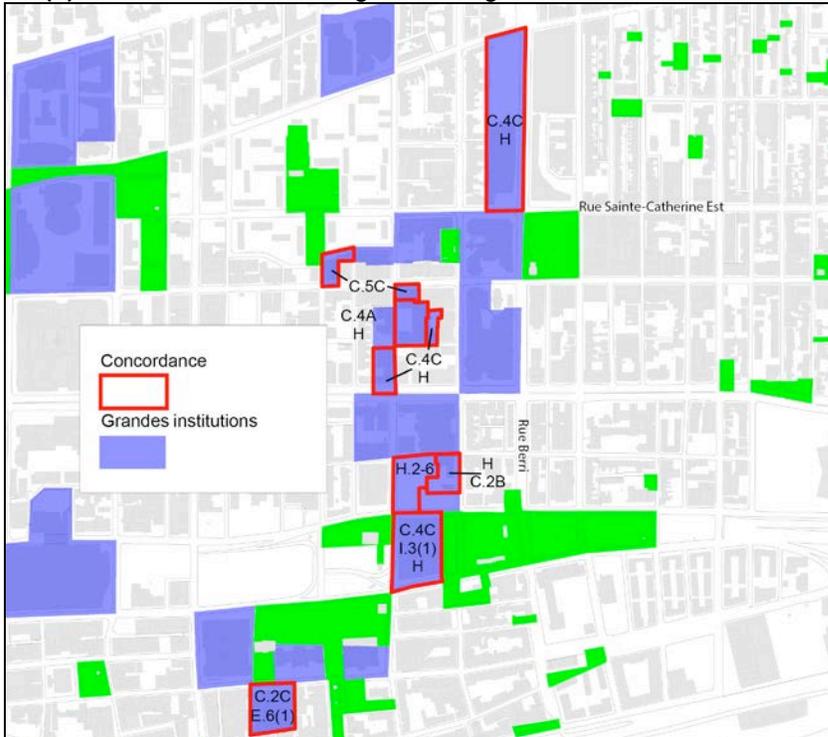
Localisation : Secteur au nord de Notre-Dame et à l'ouest de la voie ferrée
Le secteur actuel **I.4B – C.6(2)B – C.7B** est converti à la catégorie d'usage **R.2**.



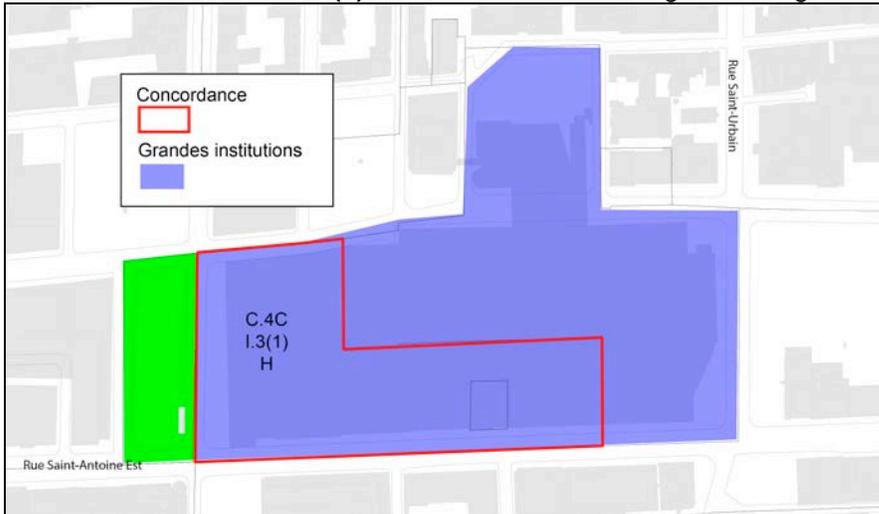
Grandes institutions

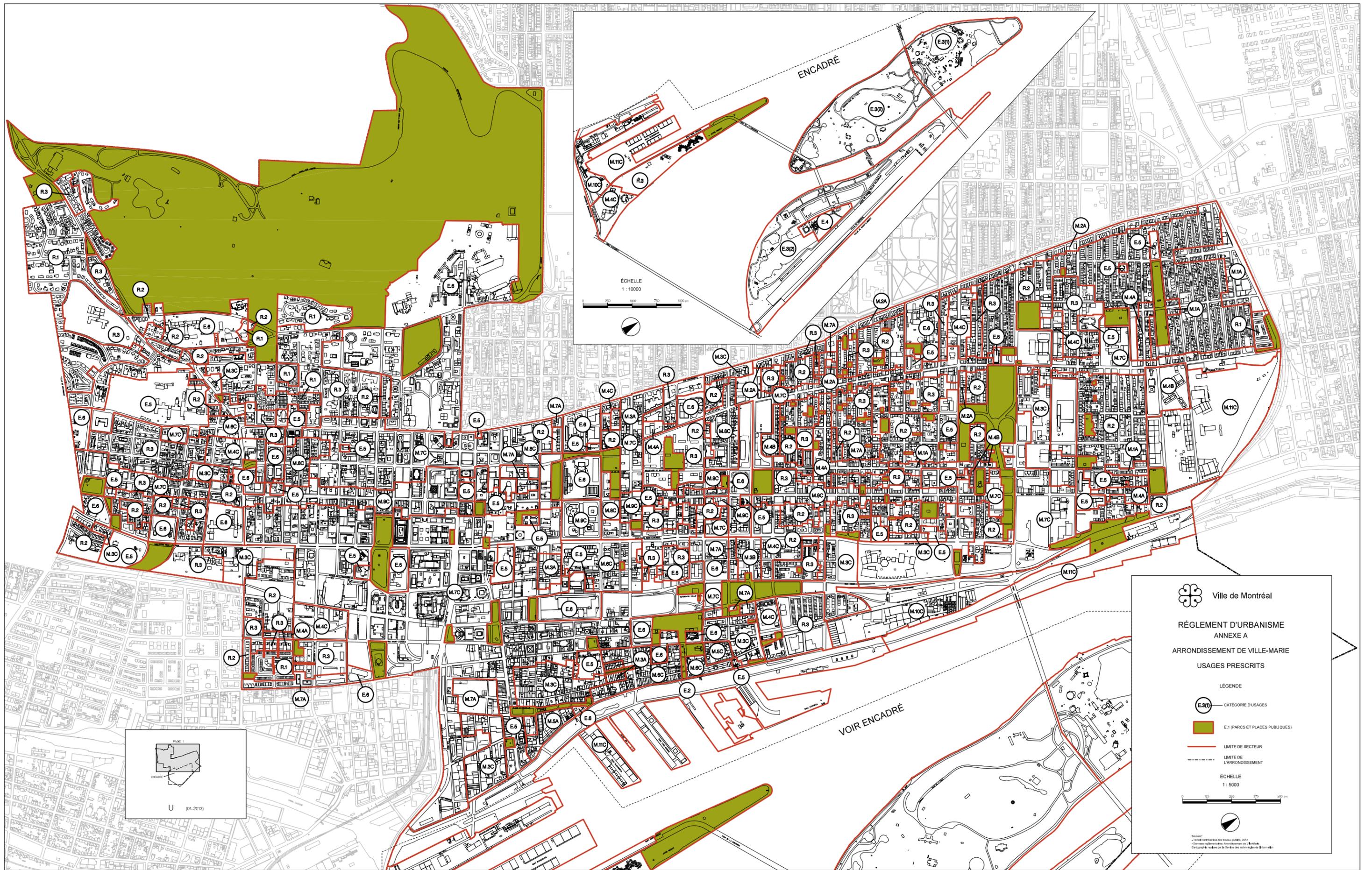
La carte « Affectations du sol » du plan d'urbanisme associe plusieurs secteurs Grands équipements institutionnels à des secteurs à caractère commercial ou résidentiel du règlement actuel. Ainsi, plusieurs de ces secteurs sont désormais intégrés à la catégorie **E.6** en concordance au plan d'urbanisme.

Localisation : Secteur entre les rues Sherbrooke, Saint-Laurent, Berri et Saint-Paul
Les secteurs actuels **C.4A – H**, **C.4C – H**, **C.4C – I.3(1) – H**, **C.5C, H – C.2B, H.2-6** et **C.2C – E.6(1)** sont convertis à la catégorie d'usage **E.6**.



Localisation : Palais des congrès
Le secteur actuel **C.4C – I.3(1) – H** est converti à la catégorie d'usage **E.6**.





 Ville de Montréal

RÈGLEMENT D'URBANISME
ANNEXE A

ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
USAGES PRESCRITS

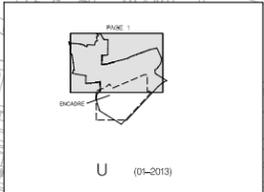
LÉGENDE

-  CATÉGORIE D'USAGES
-  E.1 (PARCS ET PLACES PUBLIQUES)
-  LIMITE DE SECTEUR
-  LIMITE DE L'ARRONDISSEMENT

ÉCHELLE
1 : 5000



Source:
- Ville de Montréal, Plan des services publics, 2012
- Données géométriques des arrondissements de Montréal
- Cartographie réalisée par le Service des technologies de l'information



U (01-2013)