
PROJET DE RÈGLEMENT PR24-06

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 57-2016 - RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME - AFIN D'Y INTÉGRER LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME POUR LE SECTEUR CENTRE-VILLE/AVENUE BROADWAY ET DE MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS QUANT AUX ÎLOTS DE CHALEUR, À LA DENSITÉ, AU RÉSEAU CYCLABLE, AUX AFFECTATIONS DU SOL ET AUX SECTEURS DE REDÉVELOPPEMENT

1. L'article 1.2.2 intitulé « Enjeu 2 : Une structure commerciale à bout de souffle et inadaptée aux besoins des citoyens » est modifié à la section « Défis et opportunités » par le remplacement du deuxième paragraphe existant par le paragraphe suivant :

« Une requalification de l'avenue Broadway, entre la rue Sainte-Catherine Est et fleuve Saint-Laurent, constitue une opportunité pour « animer » le secteur et développer un espace public convivial pour les citoyens. De plus, l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du centre-ville et de l'avenue Broadway vient encadrer la revitalisation du secteur tout en s'appuyant sur une mixité des usages. »

2. La carte 1 intitulée « Îlots de chaleur intra-urbains (selon températures de surface le 14 juillet 2011) » présentée à la section « Des îlots de chaleur importants au cœur du secteur résidentiel » de l'article 1.2.1.2 intitulé « Un milieu de vie face à de nombreux défis d'aménagements » est remplacée par la carte 1 révisée présentée à l'Annexe A, qui fait partie intégrante du présent règlement. Le titre de la carte est remplacé par le suivant : « Îlots de chaleur et îlots de fraîcheur urbains (selon la température de surface le 6 juillet 2023) ».

3. La carte 2 intitulée « Catégorisation du bâti et secteurs résidentiels à protéger » présentée à la section « Un bâti déstructuré et un espace public à améliorer » de l'article 1.2.1.2 intitulé « Un milieu de vie face à de nombreux défis d'aménagements » est modifiée par l'ajout de la date « Septembre 2016 » à la légende.

La carte 2 révisée présentée à l'Annexe B fait partie intégrante du présent règlement.

4. L'article 1.2.5 intitulé « Enjeu 5 : L'organisation du transport, la gestion des déplacements et le transport actif » est modifié à la section « Des aménagements inadaptés au transport actif » par le remplacement du premier alinéa existant par l'alinéa suivant :

« La ville compte sur un réseau cyclable en bordure des rues Notre-Dame Est, Prince-Albert, Broadway et Marien. Cependant, plusieurs tronçons pourraient faire l'objet d'améliorations non négligeables afin d'assurer des déplacements sécuritaires et éviter des conflits véhiculaires et cyclables, par exemple, par des aménagements en sites propres. »

5. La carte 6 intitulée « Répartition des élèves de l'école Saint-Octave et potentiel du transport actif » présentée à l'article 1.2.5 intitulé « Enjeu 5 : L'organisation du transport, la gestion des déplacements et le transport actif » est remplacée par la carte 6 révisée présentée à l'Annexe C, qui fait partie intégrante du présent règlement.

6. Le tableau intitulé « Orientation 1 : Consolider les secteurs résidentiels existants tout en assurant le développement d'un milieu de vie de qualité » présenté à l'article 2.1.2 intitulé « Le plan d'action : objectifs et moyens de mise en œuvre » est modifié par l'ajout du « Moyen, action ou mesure » suivant à l'objectif « Mettre en place des conditions propices au retour du commerce de proximité dans le secteur résidentiel » existant :

« Adoption d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur du centre-ville / avenue Broadway. »

7. Les tableaux existants intitulés « Affectations et Description sommaire et densité d'occupation au sol », « Situation actuelle » et « Scénario de densification » présentés à l'article 2.2.1 intitulé « Les affectations et leur densité d'occupation au sol » sont remplacés par les tableaux suivants :

AFFECTATIONS	DESCRIPTION SOMMAIRE ET DENSITÉ D'OCCUPATION AU SOL
Conservation (CS)	Vise à assurer la préservation d'espaces verts de grande dimension ou d'aires protégées par des organismes non municipaux.
Résidentielle faible densité	Vise la reconnaissance des secteurs résidentiels unifamiliaux existants Densité nette maximale de 35 logements à l'hectare
Résidentielle moyenne densité	Vise à reconnaître et renforcer les secteurs résidentiels unifamiliaux, bifamiliaux et trifamiliaux existants Densité nette minimale de 35 logements à l'hectare
Résidentielle forte densité	Vise à densifier certains secteurs résidentiels par le maintien et la création de secteurs multifamiliaux Densité nette minimale de 80 logements à l'hectare
Commerciale (C)	Vise à reconnaître les secteurs commerciaux du territoire et y favoriser le développement d'activités économiques diversifiées
Centre-ville (CV)	Vise à reconnaître une portion des avenues Broadway et Notre-Dame comme étant le centre-ville de Montréal-Est et à y favoriser une mixité des usages et une densification Densité nette d'occupation au sol : plus de 125 logements à l'hectare
Industrielle (I)	Vise à reconnaître les secteurs industriels du territoire et y favoriser le développement d'activités complémentaires aux industries (commerces et services professionnels)
Publique (P)	Vise à assurer le maintien des parcs et espaces verts sur le territoire

Situation actuelle (février 2024)	
Densité brute actuelle du secteur résidentiel de Montréal-Est	24 logements / hectare
Densité brute visée par le schéma pour tout nouveau développement	35 logements / hectare
Densité brute moyenne visée par le schéma	30 logements / hectare
Nombre de logements actuels	2020 logements

Scénario de densification	
Développement du secteur du garage municipal	
Clientèle visée : Jeunes familles et premiers acheteurs	
Type de bâti : Habitations évolutives en fonction du cycle de vie des familles	
Maintien de deux secteurs à faible densité	
Type de bâti : Maisons de ville	
Encourager la densification du secteur central	
Type de bâti : duplex, triplex, quadruplex et multilogements	
Développement du coin Broadway / Notre-Dame (garage)	
Type de bâti : Multilogements avec placette publique	
Nouvelle densité brute du secteur résidentiel de Montréal-Est	35 logements / hectare
Nombre de nouveaux logements	923 logements
Nombre total de logements	2943 logements
Augmentation de la densité brute (%)	46 % d'augmentation
Augmentation du nombre de logements	46 % d'augmentation

8. L'article 2.2.1 intitulé « Les affectations et leur densité d'occupation au sol » est modifié en remplaçant la note existante se trouvant à la suite du tableau intitulé « Scénario de densification » par la note suivante :

« * Nonobstant le contenu du tableau ci-dessus, tout programme particulier d'urbanisme ou autre exercice de planification couvrant un secteur du territoire de la municipalité, doit respecter le seuil de la densité minimale brute visée par le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal de 35 logements / hectare, lorsque l'affectation habitation est autorisée.

En date du 19 juillet 2023, pour un projet donné, la densité brute était calculée en utilisant la superficie des zones identifiées au plan de zonage, à savoir :

$$\text{densité brute} = \frac{\text{nombre de logements d'un projet donné}}{\text{superficie de la zone}}$$

Cette méthode de calcul pose deux problématiques majeures.

- a) Advenant des changements au niveau des limites de la zone, principalement pour les affectations résidentielles de faible densité et de moyenne densité, les densités minimales et maximales identifiées au présent plan d'urbanisme peuvent devenir non conformes.
- b) Dans une optique de densification du territoire, un calcul par zone permet essentiellement la création d'un plus grand nombre de logements pour les premiers nouveaux bâtiments résidentiels, tout en limitant de manière importante le nombre de logements pouvant être créés par la suite pour tout nouveau projet.

Lors de l'entrée en vigueur du règlement **57-2016-2**, tout nouveau projet de construction résidentielle utilisera la méthode suivante pour le calcul de densité d'occupation du sol :

$$\text{densité nette} = \frac{\text{nombre de logements d'un projet donné}}{\text{superficie du terrain*}}$$

**Si un projet se situe sur plusieurs lots,
le terrain est formé par l'ensemble des lots »*

La carte 8 existante intitulée « Densité de construction résidentielle projetée » présentée à l'article 2.2.1 intitulé « Les affectations et leur densité d'occupation au sol » est remplacée par la carte 8 révisée présentée à l'Annexe D, qui fait partie intégrante du présent règlement.

9. L'article 2.3.4 intitulé « Le secteur de redéveloppement n°3 : le centre-ville de Montréal-Est » est modifié en remplaçant l'article existant par l'article suivant :

« Le présent plan d'urbanisme définit le centre-ville de la Ville de Montréal-Est comme étant les terrains situés de part et d'autre de l'avenue Broadway, jusqu'à la rue de la Gauchetière ainsi qu'une portion de la rue Notre-Dame (rejoignant l'hôtel de ville) et le quadrilatère de l'église Saint-Octave.

Actuellement, ce tronçon mixte (habitations, commerces de détail, commerces reliés à l'automobile, etc.) présente des problèmes de dévitalisation urbaine et commerciale et n'offre pas une atmosphère agréable contribuant à dynamiser le secteur (présence de locaux vacants, d'usages non compatibles, faible densité, discontinuité dans la trame commerciale, apparence des bâtiments de faible qualité, absence d'aménagements urbains distinctifs, etc.)

La Ville de Montréal-Est souhaite donc procéder et encourager la revitalisation complète de son centre-ville, ce qui suppose des moyens d'action importants à court, moyen et long terme et une collaboration importante avec les propriétaires fonciers.

À cet égard, la Ville entend encourager la relocalisation des usages non compatibles à un centre-ville animé et dynamique (ex. : les commerces reliés à l'automobile) et mettre en place un programme complet de revitalisation, c'est-à-dire :

1. Planification des interventions sur le domaine public : réaménagement de l'emprise, des espaces de déplacements piétonniers et cyclables, embellissement et végétalisation, place ou espace public intégré à l'emprise, mobilier urbain, éclairage, signalisation distinctive, etc.);
2. Élaboration du programme particulier d'urbanisme du secteur centre-ville/avenue Broadway établissant les objectifs, les critères et les balises à des fins de densification de l'espace et d'intégration d'usages mixte (rez-de-chaussée à des fins commerciales et de services et habitation ou bureaux aux étages);
3. Création d'un nouveau cadre bâti en encourageant la reconstruction de certains bâtiments ou la rénovation de façades;
4. Promotion des espaces disponibles avec les partenaires économiques;
5. Sensibilisation pour l'amélioration de l'apparence des bâtiments, de l'affichage, etc.;
6. Création de liens avec le secteur de l'hôtel de ville et l'ouverture sur le fleuve;
7. Programmation d'activités culturelles, artistiques et promotionnelles au centre-ville.

Advenant la présentation d'un projet structurant de mixité d'usages sur le site, la Ville de Montréal-Est considère que les usages suivants seraient compatibles pour le redéveloppement du site : habitation de moyenne à haute densité (densité nette minimale de 35 logements à l'hectare), commerces et services de proximité, activités publiques et communautaires, parcs et espaces verts.

Bien que le programme puisse paraître ambitieux, la Ville de Montréal-Est souhaite se doter immédiatement d'une vision de développement de son centre-ville, et ce, considérant les opportunités, l'emprise disponible au redéveloppement et la structure du cadre bâti. En conséquence, elle pourrait prévoir des programmes d'acquisition d'immeubles. »

10. L'article 2.3.6 intitulé « Le secteur de redéveloppement n°5 : Le parc d'affaires de la zone I.02 » suivant est ajouté à la suite de l'article 2.3.5 existant intitulé « Le secteur de redéveloppement n°4 : le site du garage municipal » :

« Situé à l'est de l'agglomération de Montréal, au cœur du Secteur Industriel de la Pointe de l'île (SIPI), le site visé s'étend du boulevard Henri-Bourrassa Est au nord jusqu'à l'autoroute 40 au sud et totalise près de 12 millions de pieds carrés, dont 6 millions ont été entièrement décontaminés pour des usages industriels.

Son potentiel de redéveloppement important offre à la Ville de Montréal-Est une opportunité unique d'y concevoir un parc d'affaires exemplaire en matière de développement durable.

Dans la lignée de la vision élaborée pour le redéveloppement du Secteur Industriel de la Pointe de l'île (SIPI) et en accord avec les principes de développement liés à la certification SITES, le parc d'affaires de la zone I.02 vise avant tout la carboneutralité de son développement en intégrant les meilleures pratiques en matière d'aménagement et de construction des édifices, dans un objectif de création d'un milieu de vie qualitatif pour les futurs usagers du parc d'affaires, notamment par le biais de la gestion écologique des eaux pluviales et du verdissement contribuant à la fois à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et au maintien de la biodiversité en ville.

Ce secteur de développement est encadré par le *Guide d'aménagement du parc d'affaires zone I.02.* »

- 11.**La carte 9 existante intitulée « Contraintes et potentiel du secteur central de Montréal-Est » présentée à l'annexe cartographique est remplacée par la carte 9 révisée présentée à l'Annexe E, qui fait partie intégrante du présent règlement, et son titre est remplacé par le suivant : « Contraintes et potentiels du secteur central de Montréal-Est ».
- 12.**La carte 12 existante intitulée « Grandes affectations du sol de la Ville de Montréal-Est » présentée à l'annexe cartographique est remplacée par la carte 12 révisée présentée à l'Annexe F, qui fait partie intégrante du présent règlement, et son titre est remplacé par le suivant : « Grandes affectations du sol ».
- 13.**La carte 13 existante intitulée « Avancement du réseau cyclable » présentée à l'annexe cartographique est remplacée par la carte 13 révisée présentée à l'annexe G, qui fait partie intégrante du présent règlement.
- 14.**La carte 15 existante intitulée « Identification des secteurs de redéveloppement urbain » présentée à l'annexe cartographique est remplacée par la carte 15 présentée à l'Annexe H, qui fait partie intégrante du présent règlement.
- 15.**Le chapitre 3 intitulé « Chapitre 3 : Plan particulier d'urbanisme » est ajouté à la suite de l'ensemble des sections et articles du chapitre 2 du présent plan d'urbanisme.

La section 3.1 intitulée « Section 3.1 : Plan particulier d'urbanisme du secteur centre-ville / avenue Broadway » est ajoutée au chapitre 3 nouvellement créé et comprend le document intitulé « Plan particulier d'urbanisme du secteur centre-ville / avenue Broadway » présenté à l'Annexe I, qui fait partie intégrante du présent règlement.
- 16.**Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Anne St-Laurent, mairesse

Kaouther Saadi, greffière