

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
10 février 2022
S. O.
4.3.1

Objet : **MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

Endroit : Arrondissement de Ville-Marie – Quartier Chinois

Responsable : Olivier Légaré

Description : Cette modification réglementaire vise à modifier les articles relatifs au plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) et aux enseignes du *Règlement d'urbanisme 01-282* afin de prévoir de nouvelles obligations relatives au potentiel archéologique dans le quartier chinois en concordance au document complémentaire du plan d'urbanisme (04-047), de créer une nouvelle unité de paysage Quartier chinois (QC) et de préciser les dispositions relatives aux enseignes commerciales.

Dans le cadre du *Comité de travail sur la protection du patrimoine du quartier chinois montréalais*, une étude d'évolution historique et de caractérisation, commandée par la Ville de Montréal et réalisée par Luce Lafontaine architectes, a été produite. Parmi les recommandations de l'étude, il est demandé d'abaisser les paramètres de hauteurs et densités du plan d'urbanisme du secteur délimité par la rue De Bleury, le boulevard René-Lévesque, la rue Sainte-Élisabeth et l'avenue Viger et de préciser ses critères d'unités de paysage.

Plan d'urbanisme

Ainsi, la modification des paramètres du plan, entraînant la réduction des limites de hauteurs et densités maximales adoptée en janvier 2022, est accompagnée d'un règlement de contrôle intérimaire (RCI) qui a pour effet de réduire ces paramètres au niveau du zonage. Ces dispositions ayant déjà été adoptées, nous les détaillons à titre informatif puisque le comité ne peut se prononcer à leur sujet.

Plus précisément, la modification des densités consiste essentiellement à abaisser le coefficient d'occupation du sol (COS) de la majeure partie du territoire de 6 à 4 en plus d'un petit secteur de 12 qui voit son COS abaissé à 6.

Pour les hauteurs, la modification vise à abaisser les plafonds de 65 m à 25 m avec les exceptions suivantes:

- la hauteur du secteur de 232 m comprenant le complexe Guy-Favreau est abaissée à 120 m;
- la hauteur maximale des portions du secteur de 65 m occupés par les Habitations du Centre-Ville longeant l'avenue Viger située de part et d'autre de la rue Saint-Urbain et à l'est de la rue Saint-Dominique est abaissée à 45 m;
- la partie du secteur de 65 m incluant la passerelle du Palais des

congrès est réduite à 35 m.

Règlement d'urbanisme

La première modification visant les critères de révision de projet consiste à rendre la mise en valeur du potentiel archéologique de tout projet comportant des constructions souterraines et situées dans le secteur du quartier chinois soumises à la procédure de révision de projet. Cette modification découle directement de la modification du document complémentaire du plan d'urbanisme.

Il est également proposé de revoir le découpage des unités de paysage du secteur afin d'ajouter une nouvelle unité de paysage Quartier chinois (QC). Cette unité de paysage ne couvrira pas la totalité du territoire du quartier chinois puisque d'autres unités de paysages du secteur telles que Boulevard Saint-Laurent (BSL) et Maisons en rangée (MR) demeurent à la fois pertinentes et présentent des critères compatibles. Dans cette unité de paysage, les travaux de construction ou de transformation devraient respecter les caractéristiques suivantes:

- une implantation qui privilégie un alignement à la limite d'emprise de la voie publique ou parallèle au domaine public;
- des matériaux de revêtement en pierre naturelle grise, en brique d'argile, ou en métal et en verre pour le niveau du rez-de-chaussée lorsqu'il est commercial;
- un rez-de-chaussée favorisant l'animation sur rue, notamment avec des accès piétonniers et des ouvertures multiples d'un minimum de 20 % de la superficie de la façade;
- une volumétrie cubique avec toiture plate comprenant un couronnement à corniche continue ou à parapet ou, lorsqu'il s'agit d'une caractéristique des bâtiments adjacents, une toiture à fausse mansarde constituée de bardeaux d'ardoise ou de couvertures métalliques;
- un entablement séparant le rez-de-chaussée des étages et supportant l'enseigne commerciale lorsque le rez-de-chaussée est commercial;
- une volumétrie qui privilégie le recours à la notion de basilaire afin de favoriser un encadrement spatial et un éclairage naturel du domaine public.

Enfin, les unités de paysage suivantes, situées dans le territoire du quartier chinois, comprendront le critère en faveur de subdivisions verticales soulignant le rythme parcellaire traditionnel de la rue dans le cas de façades occupant plusieurs lots d'origine:

- Boulevard Saint-Laurent (BSL);
- Maisons en rangée (MR);
- Quartier chinois (QC);
- Saint-James - Saint-Patrick (SJSP).

Enseignes

L'étude d'évolution historique et de caractérisation fait référence aux enseignes commerciales, donc il est proposé d'alléger certaines dispositions relatives aux enseignes dans le secteur d'usage (M.6C) du quartier chinois. Premièrement, une enseigne dans ce secteur pourra désormais être installée à une hauteur supérieure à l'entablement du rez-de-chaussée. Cette autorisation sera de plein droit pour une enseigne posée à plat alors qu'elle devra faire l'objet d'une révision de projet lorsqu'il s'agit d'une enseigne en saillie.

Deuxièmement, il est proposé de permettre les enseignes électroniques installées à l'intérieur dans le quartier chinois et d'autoriser les enseignes lumineuses clignotantes dans ce même secteur, mais aussi dans le secteur M.6C du quartier du musée situé à l'angle des rues Guy et Sherbrooke.

Enfin, les ajustements suivants sont proposés pour toutes les enseignes:

- préciser que les enseignes qui sont autorisées sur une façade sans révision de projet sont celles situées entre une porte ou une fenêtre du rez-de-chaussée et l'allège d'une fenêtre de l'étage supérieur;
- autoriser des enseignes sur vitrage d'une superficie supérieure lorsque la façade est en verre et qu'elle est installée dans l'entablement du rez-de-chaussée;
- ajouter qu'une enseigne installée hors de l'entablement du rez-de-chaussée doit tendre à être située à une hauteur inférieure à 8 m;
- prévoir une superficie maximale de 1 m² pour une enseigne installée à une hauteur supérieure à 12 m;
- exempter de l'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation les inscriptions historiques et les enseignes à des fins de signalisation publique;
- préciser qu'un nouvel exploitant ne bénéficie pas de droits acquis pour une enseigne dérogatoire.

Élément particulier : Aucun

Remarque importante : Aucune

Considérant que : Dans l'ensemble, les critères proposés pour la nouvelle unité de paysage reflètent les observations contenues dans l'étude d'évolution historique et de caractérisation sur le quartier chinois tout en maintenant certaines dispositions des unités de paysages existantes qui sont compatibles.

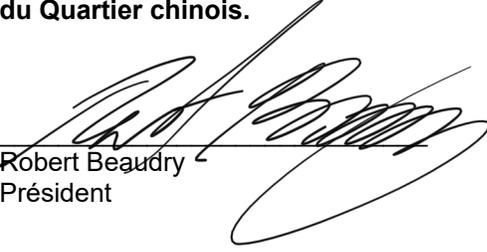
Considérant que : L'affichage du quartier chinois possède des caractéristiques qui lui sont propres et justifie une certaine souplesse dans le quartier chinois.

Considérant que : L'autorisation des enseignes électroniques installées à l'intérieur et des enseignes lumineuses clignotantes n'est pas une nouveauté en soi, puisque celles-ci étaient autorisées, dans les secteurs proposés, avant la révision réglementaire adoptée en 2021.

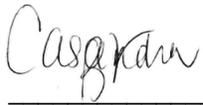
Considérant que : Les modifications proposées aux dispositions d'enseignes constituent des précisions ou visent à formaliser la procédure d'autorisation des enseignes non commerciales et que certaines dispositions ont pour objectif d'améliorer l'application du règlement.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un **AVIS FAVORABLE** à l'égard de cette demande à la condition de préciser que seules les enseignes non lumineuses sont autorisées aux étages supérieurs sans faire l'objet de révisions de projet.

Par ailleurs, le comité recommande de faire une présentation aux membres de la communauté du Quartier chinois.



Robert Beaudry
Président



pour Billy Chérubin
Secrétaire