

# 11 – Le Plan secondaire du quartier du chemin de Montréal

## Section 1 : Raison d'être et objectifs

La raison d'être de ce plan secondaire est d'orienter l'aménagement du quartier du chemin de Montréal. Le quartier a été divisé en trois secteurs, les secteurs Ouest, Centre et Est. Ce plan secondaire porte aussi sur quatre grandes intersections : les chemins de Montréal et North River, la promenade Vanier et l'avenue McArthur, le chemin de Montréal et la promenade Vanier, et enfin, le chemin de Montréal et le boulevard St-Laurent. Les limites de chaque secteur et ces grands carrefours sont désignés dans l'annexe A (Plan de désignation). Selon le Plan officiel, le chemin de Montréal, l'avenue McArthur, et le boulevard St-Laurent portent la désignation de rue principale, et la promenade Vanier porte la désignation de route panoramique.

### 1.1 Objectifs

- a) Promouvoir, le long des rues principales, des aménagements et des réaménagements qui complètent et mettent en valeur les éléments positifs du caractère actuel du secteur.
- b) Mettre en valeur le paysage de rue du chemin de Montréal, de l'avenue McArthur, du boulevard St-Laurent et de la promenade Vanier.
- c) Améliorer les infrastructures piétonnières, cyclables et de transport en commun pour assurer la sécurité et rehausser la mobilité dans l'ensemble du quartier.
- d) Prévoir des aires de rassemblement public, des parcs paysagés accessibles à tous et des œuvres d'art public qui reflètent l'histoire du quartier.

## Section 2 : Politiques générales

### 2.1 Politiques générales

Les politiques qui suivent s'appliquent dans tout le quartier du chemin de Montréal :

- 1) Les politiques du Plan officiel s'appliquent à l'ensemble des travaux d'aménagement réalisés dans le quartier, qu'ils soient décrits ou non dans ce plan secondaire.
- 2) Les politiques de toutes les sections s'appliquent aussi aux lots dans lesquels les différentes sections de ce plan secondaire produisent leurs effets.
- 3) Les terrains nécessaires à la protection de l'emprise selon les modalités décrites dans le Plan officiel sont réservés à la Ville pour l'aménagement des infrastructures

piétonnières, cyclables et de transport en commun dans le cadre du processus régissant les demandes d'aménagement.

- 4) Les nouveaux aménagements d'ateliers de carrosserie, de concessionnaires automobiles, d'établissement de location d'automobiles, de stations-service, de postes d'essence et de parcs de stationnement de surface ne seront pas autorisés dans le quartier.
- 5) Les points d'accès sont définis dans l'annexe A (Plan de désignation). Il s'agit de sites exceptionnels, qui sont parfaitement adaptés et très souhaitables pour la densification polyvalente et résidentielle importante. L'aménagement de points d'accès sera nettement différent de tous les autres aménagements réalisés dans le secteur.
- 6) Tous les aménagements à proximité des arrêts de transports en commun tiendront compte de l'accès à ces points de service et de la réduction des conflits entre les entrées de véhicules et les voies réservées aux autobus. La prise en compte d'améliorations aux arrêts de transports en commun, notamment l'installation de nouveaux abribus, pourrait être nécessaire dans le cadre du processus d'examen des projets d'aménagement.
- 7) De nouveaux abribus pourraient être intégrés dans la conception des nouveaux bâtiments, sous réserve de l'examen et de l'approbation de tous les organismes concernés.
- 8) Les aménagements réalisés sur des lots donnant sur le chemin de Montréal, le chemin North River, l'avenue McArthur et la promenade Vanier devront avoir un retrait d'au moins 5,0 mètres afin de permettre la construction de trottoirs et de terre-pleins, qui pourront se trouver à la fois sur les propriétés privées et dans l'emprise publique. Dans le cas des trottoirs situés sur des propriétés privées, une entente de servitude, d'entretien et de responsabilité pourra être requise, à la discrétion de la Ville. La conception des trottoirs situés sur des propriétés privées devra respecter les normes applicables de la Ville.
- 9) Les aménagements tiendront compte de ce paysage de rue et de la préservation des arbres de rue. Aucune perte nette d'arbres de rue ne sera observée et l'ajout d'éléments de paysage de rue, comme des bancs et des jardinières, sera encouragé.
- 10) Les grands commerces de vente au détail seront conçus selon une forme urbaine à plusieurs étages axés sur la rue, offrant un accès direct aux piétons circulant sur chaque façade.

- 11) Afin de préserver une forme bâtie uniforme le long du chemin de Montréal et de l'avenue McArthur, la hauteur de bâtiment maximum le long de ces rues principales sera de six étages, sauf mention contraire dans le présent plan.
- 12) Sans égard à la politique 11) de la section 2.1, on peut envisager les hauteurs de bâtiments maximums suivantes :
  - a) sept étages sur les lots dont la profondeur est supérieure à 30 mètres et sur les lots dont la superficie est d'au moins 1 200 mètres carrés;
  - b) neuf étages sur les lots dont la profondeur est supérieure à 30 mètres et dont la superficie est d'au moins 0,5 hectare;
  - c) douze étages sur les lots dont la profondeur est supérieure à 100 mètres et dont la superficie est d'au moins 0,5 hectare.
- 13) Dans les cas où l'on propose de réaliser des travaux d'aménagement conformément à la politique 12) de la section 2.1, il faut aussi respecter les critères suivants :
  - a) le lot donne sur une rue principale;
  - b) la partie du bâtiment donnant sur la rue principale a une hauteur maximum de six étages;
  - c) prévoir des retraits adéquats et une transition de forme bâtie vers les utilisations résidentielles de faible hauteur adjacentes et prévoir de :
    - i) maintenir les dispositions relatives aux changements progressifs dans la hauteur des bâtiments à partir de la ligne arrière du lot selon les exigences relatives à la zone de rue principale traditionnelle (TM);
    - ii) préserver le retrait minimum de la cour latérale intérieure selon les exigences applicables dans la zone TM;
    - iii) prévoir des changements progressifs dans la hauteur des bâtiments pour toute ligne de lot intérieure débutant à la hauteur de bâtiment maximum autorisée dans la zone adjacente, ou toute autre technique similaire de conception de bâtiment;
    - iv) réduire les répercussions de l'ombre et de la vue dominante sur les secteurs résidentiels et institutionnels, en éloignant les bâtiments élevés des utilisations de faible hauteur.
- 14) Dans la mesure du possible, les terrains destinés à des parcs sont réservés à la Ville, de préférence au règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation

de parc, et il faut tout mettre en œuvre pour aménager des parcs dans le cadre des travaux d'aménagement.

#### Section 2.1 : Politiques propres aux secteurs

- 15) Pour les terrains portant les adresses municipales du 325, du 327 et du 333, chemin de Montréal, du 334, rue Montfort ainsi que du 273, avenue Ste-Anne, les refuges et les établissements de soins pour bénéficiaires internes sont autorisés. Les travaux d'aménagement peuvent aussi prévoir des places de stationnement en surface accessoires.
- 16) Pour les terrains portant les adresses municipales du 2, chemin de Montréal et du 3, rue Selkirk, les politiques suivantes s'appliquent :
  - a) les bâtiments dont la hauteur est de 32 étages sont autorisés. Les nouveaux bâtiments donnant sur le chemin North River doivent être dotés de fenêtres et de portes d'entrée occupant au moins 40 % de la façade des bâtiments. Les façades sans fenêtre donnant sur des rues ne sont pas autorisées. Il faut obligatoirement que les bâtiments aient au moins 10 mètres de hauteur ou deux étages s'ils sont voisins du chemin de Montréal;
  - b) les nouveaux bâtiments donnant sur le chemin North River doivent être dotés de façades et de portes d'entrée occupant au moins 40 % de la façade des bâtiments. Une voie d'accès automobile est autorisée à partir du chemin North River pour les activités de chargement et d'entretien seulement.
- 17) Nonobstant la politique 2 de la section 4.1 (Secteur Ouest), sur les terrains portant les adresses municipales 112, chemin de Montréal et 314, rue Gardner, les immeubles dont la hauteur est comprise entre huit et 37 étages peuvent être autorisés à la condition de respecter les critères suivants :
  - a. Les critères de la politique 3 ci-dessous.
  - b. Tous les immeubles de grande hauteur doivent avoir une superficie au sol maximum de 800 mètres carrés et des distances de séparation d'au moins 22 mètres afin de tenir compte des répercussions de l'ombre, du microclimat et des panoramas publics. Pour les immeubles de grande hauteur surmontant un podium ou un socle, la distance de séparation minimale est obligatoire entre les tours des immeubles de grande hauteur. Tous les immeubles de grande hauteur doivent être orientés soit vers la rue principale traditionnelle ou vers la promenade Vanier.

- c. La conception de l'emplacement devra prévoir des retraits par rapport aux utilisations de faible hauteur adjacentes.
3. La conception de l'emplacement :
    - a. doit présenter une hauteur maximale de huit étages le long de la rue principale traditionnelle. Si la hauteur d'un immeuble donnant sur une rue principale traditionnelle est supérieure à quatre étages, cet immeuble doit présenter un retrait d'au moins 2 mètres de plus que la marge de retrait prévue à partir de la ligne de lot avant. Pour les immeubles de grande hauteur, un socle de six étages au maximum est autorisé.
    - b. doit présenter des retraits et une transition de forme bâtie adéquats vers les utilisations résidentielles et institutionnelles de faible hauteur adjacentes, notamment :
      - I. une distance de séparation d'au moins 22 mètres entre les tours des immeubles de grande hauteur et les zones R1, R2, R3 et R4;
      - II. Respecter les dispositions de la zone TM relatives aux retraits minimaux de cour latérale intérieure;
      - III. prévoir un socle d'au plus quatre étages de haut pour les immeubles de grande hauteur attenants à des aménagements résidentiels de faible hauteur.
    - c. Tenir compte des répercussions de l'effet d'ombrage et la vue dominante sur les secteurs résidentiels et institutionnels, en prévoyant un créneau d'exposition au soleil pour la plus grande partie de la journée dans les aménagements résidentiels de faible hauteur attenants et en minorant le nombre de tours attenants aux aménagements résidentiels de faible hauteur. (Règlement 2023-240)

### Section 3 : Grands carrefours

L'objectif principal des grands carrefours est d'améliorer les liaisons piétonnables et cyclables. Ces carrefours sont d'importants axes reliant les différents secteurs ainsi que les autres quartiers de la ville.

Le grand carrefour Un, au croisement du chemin de Montréal et du chemin North River. Il constitue le point d'entrée dans le quartier depuis l'ouest. Ce carrefour comprend également un sentier polyvalent nord-sud du côté ouest du chemin North River.

Le grand carrefour Deux est le croisement entre l'avenue McArthur et la promenade Vanier. Il s'agit d'un point de liaison important entre les utilisations commerciales de

l'avenue McArthur, à l'ouest de la promenade Vanier, et les secteurs résidentiels du côté est de la promenade Vanier.

Le grand carrefour Trois est le croisement entre le chemin de Montréal et la promenade Vanier. Il tient lieu de point de départ du centre-ville historique de l'ancienne Ville de Vanier.

Le grand carrefour Quatre est le croisement entre le chemin de Montréal et le boulevard St-Laurent. Cette intersection est un lien important entre le quartier et les commerces situés du côté est du boulevard St-Laurent.

La politique qui suit s'applique à tous les grands carrefours désignés dans le présent plan secondaire :

- 1) Les modifications de conception apportées aux carrefours permettront ce qui suit :
  - a) accorder la priorité aux piétons et aux cyclistes en améliorant les passages et la sécurité, conformément aux dispositions du Plan officiel et au Plan directeur des transports de la Ville;
  - b) améliorer les liens vers les arrêts de transport en commun;
  - c) mettre en place des techniques conceptuelles permettant de réduire les distances de traversée des piétons.

## Section 4 : Secteurs

### 4.1 Secteur Ouest

Le secteur Ouest a pour fonction principale de servir de point d'entrée du quartier depuis le centre-ville. Bien que l'emploi représente un volet important et nécessaire dans ce secteur, une plus grande variété d'utilisations doit être offerte pour attirer l'activité urbaine de l'autre côté du pont Cummings depuis l'ouest.

Les politiques suivantes s'appliquent aux terrains portant la désignation du secteur Ouest :

- 1) Pour les lots :
  - a) dont la façade donne sur une rue principale;
  - b) dont la superficie est d'au moins 1,0 hectare;
  - c) permettant d'aménager des bâtiments dont la hauteur maximum est de 14 étages, à la condition de respecter les critères de la politique 2) de la section 4.1.
- 2) Pour les lots :
  - a) dont la façade donne sur une rue principale;

- b) dont la façade est d'au moins 100 mètres sur la promenade Vanier;
  - c) dont la superficie est d'au moins 1,0 hectare;
  - d) permettant d'aménager des bâtiments dont la hauteur maximum est de 18 étages, à la condition de respecter les critères des politiques 3) et 4) de la section 4.1.
- 3) Tous les bâtiments de grande hauteur doivent avoir une surface limitée et une distance de séparation minimum de 20 mètres entre eux, afin de réduire les répercussions sur l'ombre, le microclimat et les vues depuis les lieux publics. Dans le cas des bâtiments érigés sur un socle, la distance de séparation minimum devra être respectée entre les tours surmontant ces socles. Tous les bâtiments de grande hauteur doivent être orientés soit vers la rue principale traditionnelle, soit vers la promenade Vanier.
- 4) La conception du site doit tenir compte des facteurs suivants :
- a) les bâtiments dont la hauteur est d'au plus six étages doivent être construits le long de la rue principale. Pour les bâtiments de grande hauteur, un socle d'une hauteur maximum de six étages sera autorisé le long de la rue principale.
  - b) il faut prévoir des retraits adéquats et une transition de forme bâtie vers les utilisations résidentielles et institutionnelles de faible hauteur adjacentes, notamment :
    - i) respecter les dispositions relatives aux changements progressifs dans la hauteur des bâtiments pour les six premiers étages, à partir de la ligne arrière du lot selon les modalités indiquées pour la zone TM.
    - ii) respecter les dispositions de la zone TM relatives aux retraits minimums de cour latérale intérieure.
    - iii) prévoir des changements progressifs dans la hauteur des bâtiments pour toute ligne de lot intérieure débutant à la hauteur de bâtiment maximum autorisée dans la zone adjacente, ou toute autre technique similaire de conception de bâtiment.
    - iv) réduire les répercussions de l'effet d'ombrage et de la vue dominante sur les secteurs résidentiels et institutionnels, en éloignant les bâtiments élevés des utilisations de faible hauteur.

### **Point d'entrée Ouest**

Les limites du point d'entrée Ouest sont définies dans l'annexe A (Plan de désignation). Il s'agit du point d'accès au quartier depuis l'ouest, qui offre un point de vue stratégique

en direction et en provenance du pont Cummings. Il présente un potentiel de densification résidentielle et d'aménagement polyvalent. Ce point d'entrée sert également de lien entre le quartier et le côté ouest de la rivière Rideau.

Les politiques suivantes s'appliquent aux terrains portant la désignation de point d'entrée ouest :

- 5) Les nouveaux bâtiments encadreront l'espace vert et la rivière Rideau du côté ouest du chemin North River.
- 6) Les aménagements tiendront compte du secteur résidentiel de faible hauteur au nord, notamment en limitant les répercussions de l'ombre.
- 7) Les nouveaux bâtiments donnant sur le chemin de Montréal, le chemin North River ou la rue Montgomery auront des fenêtres et des portes qui occuperont au moins 50 % de leurs façades. Les murs aveugles donnant sur une rue seront interdits.
- 8) Les nouveaux bâtiments situés à l'angle des terrains donneront sur toutes les rues et y auront une relation fonctionnelle; ils prolongeront la façade principale de l'angle.
- 9) Les nouveaux bâtiments de plus de six étages donnant sur le chemin de Montréal et le chemin North River auront un socle d'une hauteur maximum de six étages.
- 10) Les nouveaux bâtiments donnant sur le chemin de Montréal auront une hauteur minimum de deux étages.
- 11) Les nouvelles tours de 18 étages ou plus auront une superficie au sol maximum d'environ 800 m<sup>2</sup> et une distance de séparation minimum de 20 mètres. Dans le cas des bâtiments érigés sur un socle, la distance de séparation minimum devra être respectée entre les tours surmontant ces socles.
- 12) Les nouvelles tours de moins de 18 étages auront une surface de plancher limitée et une distance de séparation par rapport aux autres tours suffisante pour réduire les répercussions sur l'ombre, le microclimat et les vues depuis les lieux publics.
- 13) La conception du site doit prévoir une œuvre d'art public à l'image de l'histoire du quartier et un parc ou un espace public appartenant à des intérêts privés et destinés à l'usage du public.
- 14) Les hauteurs de bâtiment d'au plus 28 étages sont autorisées sous réserve de la réalisation d'un plan directeur conceptuel global, qui sera appliqué lors du processus d'approbation des projets d'aménagement. Ce plan directeur conceptuel sera élaboré par le requérant et comprendra les éléments suivants :

- a) un plan conceptuel de l'emplacement décrivant le site et la volumétrie de tous les bâtiments, notamment les élévations, les parcs et les espaces verts, les trottoirs et les allées piétonnières, les accès pour véhicules et les aires de stationnement;
- b) une analyse des accès multimodaux sur place et entre l'emplacement et les rues adjacentes;
- c) les améliorations apportées au grand carrefour Un conformément aux politiques de la section 1,3 de ce plan secondaire;
- d) les liaisons améliorées avec le parc Riverain du côté ouest du chemin North River;
- e) une analyse de la vue sur les bâtiments proposés depuis des points clés, comme le pont;
- f) Le calendrier d'aménagement.

### **Chemin North River**

Le chemin North River est un lien important vers la rivière Rideau depuis le chemin de Montréal et l'avenue McArthur, du côté ouest du chemin North River. La plupart des lots donnant sur le chemin North River ont également une façade sur une autre rue. Il est ainsi possible d'orienter la circulation automobile vers d'autres rues afin de créer des liens piétonniers ininterrompus du côté est du chemin North River.

Les politiques suivantes s'appliquent aux lots donnant sur le chemin North River :

- 15) Les aménagements permettront des améliorations aux liens piétonniers et cyclables vers les sentiers polyvalents longeant le côté ouest du chemin North River.
- 16) Les nouveaux bâtiments offriront un accès piétonnier direct au chemin North River, et leur dimension définira la bordure de rue.
- 17) Les nouveaux bâtiments auront des fenêtres et des portes donnant sur le chemin North River qui occuperont au moins 50 % de cette façade. Les murs aveugles donnant sur le chemin North River seront interdits.
- 18) Aucun moyen d'accès automobile ne sera autorisé le long du chemin North River, sauf si le lieu n'offre aucun moyen d'accès à partir d'une autre rue.

### **Avenue McArthur**

Le côté sud de l'avenue McArthur est globalement constitué de lots plus petits sur lesquels de nombreuses unités résidentielles ont été converties en commerces ou en bureaux. Du côté nord de l'avenue McArthur, les lots sont généralement plus vastes et contiennent diverses utilisations de bureaux, résidentielles et commerciales.

La politique suivante s'applique aux lots donnant sur l'avenue McArthur :

- 19) Les aménagements doivent limiter le nombre de points d'accès des véhicules, qui doivent être implantés de manière à prioriser les liaisons piétonnières et la sécurité. Aucune augmentation nette du nombre d'accès de véhicules ne sera autorisée sur l'avenue McArthur.

#### 4.2 Intérieur du secteur Ouest

Les limites de l'intérieur du secteur Ouest sont représentées dans l'annexe A (Plan de désignation). On retrouve dans ce secteur des lots de différentes superficies, sur lesquels on observe diverses utilisations et des bâtiments de types variés. La proximité des rues principales offre la possibilité de réaménager les lots grâce à des aménagements non résidentiels compatibles avec les aménagements résidentiels.

La partie nord de la rue Montgomery est bordée d'utilisations commerciales et institutionnelles, qui offrent une transition entre la zone commerciale du chemin de Montréal et le quartier résidentiel situé dans la partie interne du secteur Ouest. La rue Palace présente une emprise très étroite. Grâce à un lien direct vers le chemin de Montréal, les utilisations implantées sur la rue Palace ont la possibilité d'évoluer en diverses utilisations.

Les politiques suivantes s'appliquent à la partie intérieure du secteur Ouest :

- 20) Le Règlement de zonage autorisera une variété d'utilisations qui permettent la présence d'utilisations non résidentielles compatibles et la conservation des utilisations résidentielles de faible hauteur existantes.
- 21) Si certains lots donnant sur la rue Palace sont regroupés pour les besoins du réaménagement, on autorise les immeubles d'au plus quatre étages lorsqu'ils donnent sur la rue Palace.
- 22) Les aménagements offriront une transition depuis les utilisations résidentielles de faible hauteur, et feront l'objet de techniques de conception d'emplacement et de bâtiment permettant de réduire l'ombre et la vue dominante sur les secteurs résidentiels.

#### **Promenade Vanier – secteur Ouest**

La promenade Vanier porte la désignation de route panoramique dans le Plan officiel. L'entente de 1974 sur la promenade Vanier est une convention restrictive conclue entre la Commission de la capitale nationale et la Ville. Cette convention régit tous les nouveaux moyens d'accès à la promenade Vanier. Cette promenade est dotée d'une zone tampon végétale, et on donne une priorité absolue à la préservation et au

rehaussement de cette zone tampon, tout en assurant les liaisons piétonnières avec la promenade Vanier.

Les politiques suivantes s'appliquent aux lots donnant sur la promenade Vanier :

- 23) Les travaux d'aménagement réalisés sur les propriétés qui comprennent des bâtiments non résidentiels, polyvalents ou résidentiels de hauteur moyenne ou de grande hauteur doivent aussi être dotés de voies piétonnières donnant directement accès à la promenade Vanier
- 24) Les travaux d'aménagement comprennent la mise en valeur du paysage de rue et la préservation de la zone tampon végétale. Toutes les retouches apportées à la zone tampon végétale longeant la promenade Vanier, pour des exigences conceptuelles propres à un site ou pour améliorer l'accès piétonnier à la promenade, seront réalisées à la discrétion de la Ville.
- 25) Les travaux d'aménagement doivent prévoir une œuvre d'art public à l'image de l'histoire de la promenade Vanier ou de l'histoire de l'ancienne ville de Vanier.
- 26) Les travaux d'aménagement du 112, chemin de Montréal doivent comprendre une liaison piétonnière accessible au public entre la promenade Vanier et la rue Palace, comme l'indique l'annexe A (Plan de désignation). La liaison proposée, qui suit le tracé de la rue Jeanne-Mance du côté est de la promenade Vanier, peut être constituée d'un sentier ou d'un chemin public. L'implantation de cette voie d'accès est souple; toutefois, l'objectif consiste à prévoir une liaison en milieu de quadrilatère entre la promenade Vanier et l'intérieur du secteur ouest.

#### 4.3 Secteur Centre

Les terrains portant la désignation du secteur Centre sont indiqués dans l'annexe A (Plan de désignation). Le secteur Centre est essentiellement appelé à devenir le cœur du centre-ville historique de l'ancienne ville de Vanier. L'échelle et l'intensité des aménagements dans ce secteur sont moins importantes que dans les autres secteurs.

##### **Chemin de Montréal**

Le long du chemin de Montréal, le secteur Centre est historiquement désigné comme étant le Quartier français, et son rôle est celui de carrefour de l'identité culturelle de l'ancienne ville de Vanier.

La politique suivante s'applique aux lots donnant sur le chemin de Montréal :

- 27) Les bâtiments, la conception et les éléments du paysage de rue des aménagements salueront l'histoire du Quartier français. On peut entre autres prévoir

des œuvres d'art public, du mobilier et des infrastructures à caractère urbain, ainsi que l'esthétique des bâtiments.

### **Promenade Vanier – secteur Centre**

Les lots donnant sur la promenade Vanier, du côté est, sont généralement de grands terrains permettant d'aménager des tours d'habitation ou à usage de bureaux. Beaucoup de sites existants n'offrent pas de moyens piétonniers donnant directement accès à la promenade Vanier, et l'aménagement de ces liaisons est une priorité.

28) Les politiques de la promenade Vanier pour le secteur ouest s'appliquent à l'aménagement des lots donnant sur cette partie de la promenade Vanier.

### **Rue Marier**

La rue Marier est un couloir mineur et une voie locale exceptionnelle servant à assurer une liaison directe avec l'avenue Beechwood, qui est une rue principale dans le Plan officiel. Les aménagements de la rue Marier ont évolué au fil des années : cette rue essentiellement résidentielle est aujourd'hui dotée d'un ensemble d'aménagements résidentiels et non résidentiels.

29) Le Règlement de zonage autorise un ensemble d'aménagements non résidentiels et d'aménagements résidentiels de faible hauteur compatibles qui préservent le caractère du paysage de rue.

### **4.4 Secteur Est**

Le secteur Est constitue le point d'entrée dans le quartier depuis la zone commerciale située à l'est du boulevard St-Laurent. Ce secteur est composé de lots généralement plus vastes que ceux des secteurs Ouest et Centre, avec une variété d'immeubles résidentiels de hauteur faible à élevée et de bâtiments commerciaux de faible hauteur.

On y retrouve également de nombreux grands terrains d'utilisation institutionnelle, comme le cimetière Notre-Dame, qui est un point de repère important de la ville. Ces grandes utilisations institutionnelles comprennent des bâtiments de faible hauteur entourés de vastes espaces verts. La conservation de ces espaces verts est une priorité pour le secteur, car ces espaces servent de zones tampons entre le chemin de Montréal et le boulevard St-Laurent et les quartiers résidentiels ceinturant le secteur.

30) Pour les lots donnant sur une rue principale et dont la superficie est d'au moins 1,0 hectare, il faut prévoir des bâtiments dont la hauteur est d'au plus 14 étages, à la condition de respecter les critères suivants dans la conception du site :

- a) Prévoir une hauteur maximum de six étages le long de la rue principale. Dans le cas des bâtiments de grande hauteur, un socle d'une hauteur maximum de six étages sera autorisé le long de la rue principale.
- b) Prévoir des retraits adéquats et une transition des bâtiments avec les aménagements résidentiels et institutionnels voisins de faible hauteur, notamment :
  - i) respecter les dispositions relatives aux changements progressifs dans la hauteur des bâtiments pour les six premiers étages, à partir de la ligne arrière du lot, tel que précisé dans la description de la zone TM;
  - ii) respecter les dispositions de la zone TM relativement aux retraits minimums de cour latérale intérieure;
  - iii) prévoir des changements progressifs dans la hauteur des bâtiments pour toute ligne de lot intérieure débutant à la hauteur de bâtiment maximum autorisée dans la zone adjacente, ou toute autre technique similaire de conception de bâtiment
  - iv) Réduire les répercussions de l'ombre et de la vue dominante sur les secteurs résidentiels et institutionnels, en éloignant les bâtiments élevés des utilisations de faible hauteur.

### **Point d'entrée Est**

Les terrains portant la désignation de point d'entrée Est sont désignés dans l'annexe A (Plan de désignation). Il s'agit du point d'entrée au quartier depuis l'est. Cet emplacement présente un grand potentiel de densification résidentielle et d'aménagement polyvalent. Ce point d'entrée sert également de lien entre les quartiers résidentiels à l'ouest du boulevard St-Laurent et les zones commerciales à l'est du boulevard St-Laurent.

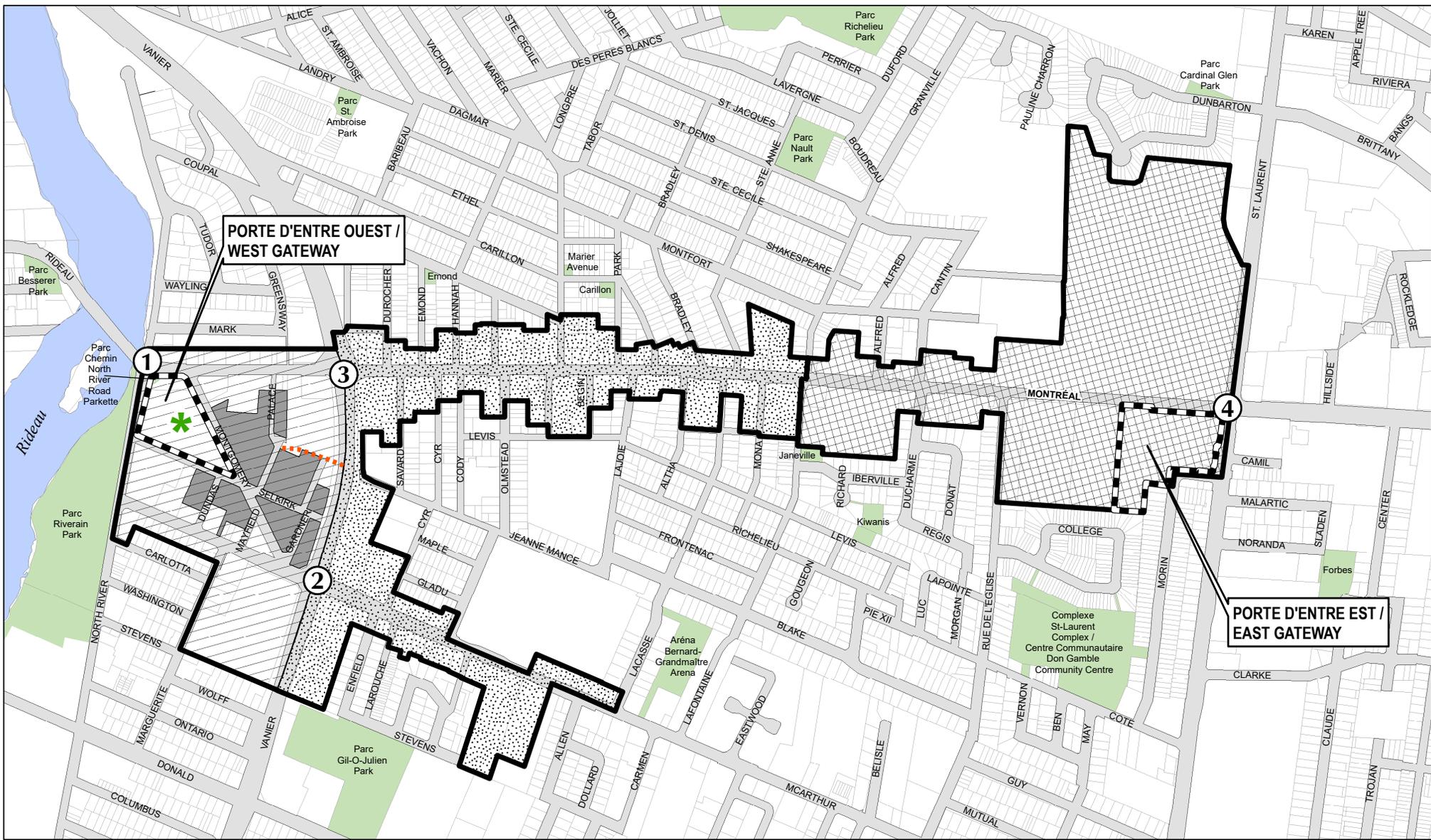
- 31) Les répercussions liées aux aménagements et aux réaménagements adjacents aux quartiers résidentiels de faible hauteur et des secteurs institutionnels seront limitées grâce aux mesures suivantes :
  - a) en prévoyant des retraits suffisants afin de réduire les répercussions du bruit, de l'ombre et des vues dominantes dans les aires de commodité privées.
  - b) en prévoyant une transition de la forme bâtie vers les quartiers résidentiels de faible hauteur et les secteurs institutionnels adjacents, y compris :

- i) maintenir les dispositions relatives aux changements progressifs dans la hauteur des bâtiments à partir de la ligne arrière du lot, tel que précisé dans la description de la zone TM.
  - ii) prévoir des changements progressifs dans la hauteur des bâtiments pour toute ligne de lot intérieure débutant à la hauteur de bâtiment maximum autorisée dans la zone adjacente.
- 32) Les nouveaux bâtiments donnant sur le chemin de Montréal et le boulevard St-Laurent auront des fenêtres et des portes qui occuperont au moins 50 % de leurs façades. Les murs aveugles donnant sur une rue seront interdits.
- 33) Les nouveaux bâtiments situés à l'angle des terrains donneront sur toutes les rues et prolongeront la façade principale de l'angle.
- 34) Les nouvelles tours de plus de 18 étages auront une surface de plancher maximum d'environ 800 m<sup>2</sup> et une distance de séparation minimum de 20 mètres. Dans le cas des bâtiments érigés sur un socle, la distance de séparation minimum devra être respectée entre les tours surmontant ces socles.
- 35) Les nouvelles tours de moins de 18 étages auront une surface de plancher limitée et une distance de séparation par rapport aux autres tours suffisante pour réduire les répercussions sur l'ombre, le microclimat et les vues depuis les lieux publics.
- 36) Les hauteurs de bâtiment atteignant au maximum 28 étages seront autorisées sous réserve de la réalisation d'un plan directeur conceptuel global, qui sera appliqué lors du processus d'approbation des projets d'aménagement. Ce plan directeur conceptuel sera élaboré par le requérant et comprendra les éléments suivants :
- a) le plan d'avant-projet de l'aménagement du site, notamment le site et la volumétrie de tous les bâtiments, dont les élévations, les espaces verts, les trottoirs et les allées piétonnières, les accès pour véhicules et les aires de stationnement;
  - b) Une analyse des accès multimodaux sur place et entre l'emplacement et les rues adjacentes;
  - c) Les améliorations apportées au grand carrefour Quatre;
  - d) Une analyse de la vue sur les bâtiments proposés depuis des points clés, comme le cimetière Notre-Dame;
  - e) Une analyse des répercussions de l'ombre sur le cimetière Notre-Dame et sur les utilisations institutionnelles environnantes;
  - f) Le calendrier d'aménagement.

- 37) Les nouveaux bâtiments donnant sur le chemin de Montréal ou sur le boulevard St-Laurent auront une hauteur minimum de deux étages.
- 38) Les nouveaux bâtiments de plus de six étages donnant sur le chemin de Montréal ou sur le boulevard St-Laurent auront un socle d'une hauteur maximum de six étages.
- 39) Les immeubles de grande hauteur seront orientés vers le chemin de Montréal ou le boulevard St-Laurent.
- 40) La conception du site doit prévoir une œuvre d'art public à l'image de l'histoire du quartier et de l'espace public appartenant à des intérêts privés et destinés à l'usage du public.
- 41) Les moyens d'accès des véhicules ne sont pas autorisés depuis la rue Morin.

## Annexe

Annexe A (Plan de désignation)



**Montréal Road District /  
District du chemin Montréal**

SECONDARY PLAN - Volume 2  
**Schedule A - Designation Plan**  
 PLAN SECONDAIRE - Volume 2  
**Annexe A - Plan de désignation**

-  Boundary of Secondary Plan / Limite du plan secondaire
-  West Sector / Secteur ouest
-  Interior of West Sector / L'intérieur du secteur ouest
-  Central Sector / Secteur central
-  East Sector / Secteur est
-  Gateways / Portes d'entrée
-  Proposed Connection to Vanier Parkway / Raccordement proposé à la promenade Vanier

-  Park / Parc
  -  Future Park / Parc futur
- MAJOR INTERSECTIONS /  
INTERSECTIONS PRINCIPALES**
- ① Montréal / North River
  - ② Vanier Parkway / McArthur
  - ③ Montréal / Vanier Parkway
  - ④ Montréal / St. Laurent

Consolidation and Amendments /  
 Consolidation et amendements



Planning, Infrastructure and Economic Development Department,  
 Geospatial Analytics, Technology and Solutions  
 Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique,  
 Analyse géospatiale, technologie et solutions