

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

MODIFICATION DU PPU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH - SECTEUR SUD

(ANNEXE H DU RÈGLEMENT R.V.Q. 990 SUR LE PDAD)

Fiche n°1 — ÉDITIONS LES AUTRES JOURS — RUE SAINT-JOSEPH

N° SDORU 2020-02-021

AIRE D'AFFECTION VISÉE : M_PC_6



DESCRIPTION DE L'AIRES D'AFFECTION VISÉE

L'aire M_PC_6 est approximativement délimitée par le boulevard Langelier à l'ouest, la rue Notre-Dame-des-Anges au sud, la rue Saint-François au nord et la rue Dorchester à l'est.

OBJET DE LA DEMANDE

Modification au plan d'affectation du PPU Modification au tableau des normes du PPU

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'organisme Les autres jours souhaite occuper un local de 65 m², voisin des Éditions Alto, au 2^e étage du 280, rue Saint-Joseph. La mission de l'organisme est de stimuler l'intérêt pour la création littéraire, diffuser des événements et des projets qui s'interrogent sur le livre et offrir un lieu de rassemblement multidisciplinaire aux acteurs du domaine de la culture intéressés par la littérature. Les activités projetées sont les suivantes :

- Ateliers de création (autour du livre, de la littérature, de l'illustration, etc.) et rencontres d'artistes et auteurs
- Activités de formation et de réseautage (conférences, tables rondes, 5 à 7, etc.)
- Lectures publiques (à l'occasion) et expositions éphémères de courte durée

Les activités de l'organisme Les autres jours correspondent aux groupes d'usages C1 - Services administratifs, P3 - Établissement d'éducation et de formation et C3 - Lieu de rassemblement.

L'édifice concerné se trouve dans l'aire d'affectation détaillée M_PC_6 qui autorise une variété d'usages résidentiels, commerciaux et publics. Les groupes d'usages C1 – Services administratifs et P3 – Établissement d'éducation et de formation sont déjà autorisés à tous les étages. Cependant, l'usage C3 - lieu de rassemblement n'est autorisé qu'au rez-de-chaussée et à l'étage au-dessus, à la condition qu'il s'agisse d'un agrandissement de l'usage exercé au rez-de-chaussée.

L'organisme s'installera sous peu dans les locaux visés et commencera à opérer la portion de ses activités qui sont déjà permises dans l'aire d'affectation M_PC_6, soit ses bureaux administratifs et des activités d'enseignement. Pour lui permettre d'exercer le reste de ses activités, l'usage C3 - Lieu de rassemblement doit être autorisé également au 2^e étage.

Dans le contexte où l'aire d'affectation M_PC_6 concentre déjà un certain nombre d'établissements culturels et de divertissements (Impérial, District Saint-Joseph, Le D'Auteuil) et où le PPU reconnaît la rue Saint-Joseph comme axe culturel principal, il apparaît opportun d'assouplir les règles encadrant l'exercice de l'usage C3. Il faut considérer que l'usage serait déjà permis dans ce local s'il était aussi présent au rez-de-chaussée. L'assouplissement consiste à permettre cet usage au 2^e étage en éliminant la contrainte relative à sa présence au rez-de-chaussée.

MODIFICATION PROPOSÉE

- Autoriser l'usage C3 - Lieu de rassemblement au 2^e niveau en plus du RC dans l'aire M_PC_6.

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

MODIFICATION DU PPU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH - SECTEUR SUD

(ANNEXE H DU RÈGLEMENT R.V.Q. 990 SUR LE PDAD)

Fiche n°2 — Agrandissement d'un usage de haute technologie

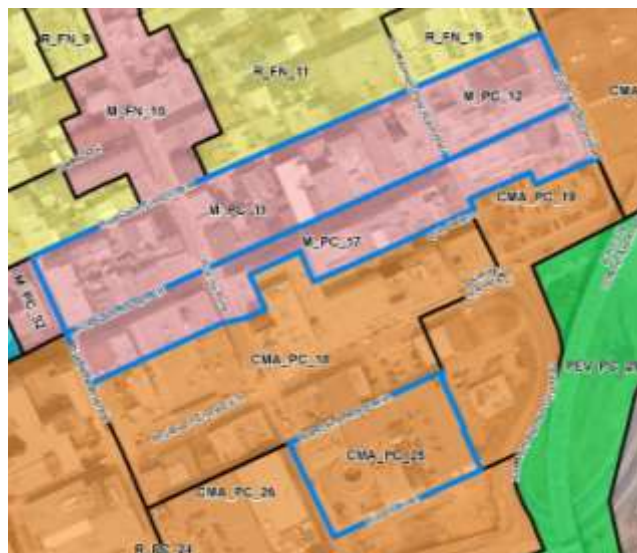
N° SDORU 2020-02-021

AIRES D'AFFECTATION VISÉES : M_PC_17, M_PC_11, M_PC_12 ET CMA_PC_25

DESCRIPTION DES AIRES D'AFFECTATION VISÉES

Les aires M_PC_11, M_PC_2 et M_PC_17 sont localisées de part et d'autre de la rue Saint-Joseph, entre les rues de la Chapelle à l'ouest et Saint-Dominique à l'est.

L'aire M_PC_25 se trouve à l'est de la rue du Pont, entre les rues Sainte-Marguerite et de Xi'an.



OBJET DE LA DEMANDE

Modification au plan d'affectation du PPU

Modification au tableau des normes du PPU

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'entreprise Larian Québec Inc. est un studio de jeux vidéo spécialisé dans la conception de jeux de rôles et de jeux éducatifs pour enfants. Elle occupe le rez-de-chaussée de l'édifice sis au 771, rue Saint-Joseph et souhaite s'agrandir de manière à occuper également les 2^e et 3^e étages de l'édifice. Ses activités actuelles sont assimilables au groupe d'usages C1 - Service administratif, qui inclut les établissements industriels de haute technologie d'au plus 200 m². L'agrandissement projeté fera passer sa superficie à plus de 500 m², de sorte que ses activités ne seront plus assimilables au groupe d'usages C1 - Service administratif, mais plutôt au groupe d'usages I1 - Industrie de haute technologie.

L'aire d'affectation détaillée M_PC_17 autorise le groupe d'usage C1 à tous les niveaux, mais le groupe d'usage I1 - n'est permis qu'au rez-de-chaussée et à l'étage au-dessus (1 +). Pour permettre l'agrandissement des locaux de l'entreprise, il y a lieu d'autoriser le groupe d'usages I1 aux étages supérieurs. Or, des vérifications ont permis de constater que le fait que l'usage I1 ne soit autorisé qu'au RC et 1^{er} étage constitue une erreur. En effet, le PPU du centre-ville Saint-Roch - secteur sud reconnaît la présence d'une concentration significative d'entreprises issues de l'industrie du savoir et des technologies de l'information le long des axes Saint-Joseph et Charest et il favorise le renforcement de ce pôle d'activités technologiques. Ainsi, de manière générale, dans toutes les aires d'affectation détaillées du PPU où le groupe d'usages C1 - Service administratif est autorisé à tous les étages, le groupe d'usages I1 - Industrie de haute technologie a aussi été autorisé à tous les étages. L'aire M_PC_17 fait exception à cette règle. La même situation a été décelée dans l'aire CMA_PC_25 située près de la rue de Xi'an, le groupe d'usage I1 n'étant permis qu'au rez-de-chaussée et au 2^e étage. Il y a lieu de rectifier ces erreurs.

Par ailleurs, GM Développement a demandé des assouplissements à la localisation verticale de l'usage C1 - Service administratif dans les aires M_PC_11 et M_PC12 situées en rive nord de la rue Saint-Joseph entre les rues de la Chapelle et Saint-Dominique. Dans ces aires, l'usage C1 - Service administratif n'est permis qu'à partir du 2^e étage, ce qui pose problème lorsqu'une entreprise souhaite aménager un accès à ses locaux à partir du rez-de-chaussée. Il est donc proposé d'autoriser l'usage C1 à tous les niveaux. Cet ajustement aura peu d'impact sur l'animation commerciale de la rue puisque plusieurs usages commerciaux sont autorisés et actifs dans ce tronçon.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

- Autoriser l'usage I1 - Industrie de haute technologie à tous les étages dans les aires M_PC_17 et CMA_PC_25.
- Autoriser l'usage C1 - Services administratifs à tous les niveaux dans les aires M_PC_11 et M_PC12.

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

MODIFICATION DU PPU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH - SECTEUR SUD

(ANNEXE H DU RÈGLEMENT R.V.Q. 990 SUR LE PDAD)

Fiche n°3 — CLINIQUE SABSA

N° SDORU 2020-02-021

AIRE D’AFFECTATION VISÉE : M_FN_8

DESCRIPTION DE L’AIRE D’AFFECTATION VISÉE

L’aire M_FN_8 est approximativement délimitée par la rue du Prince-Édouard au nord, la rue de la Couronne à l’ouest, la rue des Commissaires au sud et l’avenue Daulac à l’est.



OBJET DE LA DEMANDE

Modification au plan d’affectation du PPU Modification au tableau des normes du PPU

EXPOSÉ DE LA SITUATION

La clinique Sabsa doit être relocalisée en septembre 2020 dans l’édifice sis au 265, de la Couronne. Pour l’instant, l’usage projeté n’est pas autorisé dans cette aire d’affectation détaillée. Pour autoriser la clinique à opérer, il y aurait lieu de modifier le PPU.

Compte tenu de la localisation de l’aire d’affectation le long de deux voies de circulation importantes du quartier, près du réseau structurant de transport en commun projeté et parce que les usages autorisés dans cette aire d’affectation détaillée sont déjà variés (H1, H2, C1, P3), le Service de la planification de l’aménagement et de l’environnement considère approprié d’autoriser l’usage P5 – Établissement de santé sans hébergement à tous les étages. Dans le même esprit, pour plus de souplesse, il est aussi proposé d’autoriser le groupe d’usage P6 – Établissement de santé avec hébergement puisque cet usage est compatible avec le type d’édifice présent dans cette aire.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

- Dans l’aire, M_FN_8, autoriser :
 - les usages P5 – Établissement de santé sans hébergement et P6 – Établissement de santé avec hébergement à tous les étages;

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

MODIFICATION DU PPU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH - SECTEUR SUD

(ANNEXE H DU RÈGLEMENT R.V.Q. 990 SUR LE PDAD)

Fiche n°4 — Contingentement des débits d'alcool

AIRES D'AFFECTATION VISÉES : M_PC_4 ET M_PC_6

N° SDORU 2020-02-021

DESCRIPTION DES AIRES VISÉES

Les aires M_PC_4 et M_PC_6 couvrent le tronçon de la rue Saint-Joseph entre les axes Langelier et Dorchester.



OBJET DE LA DEMANDE

Modification au plan d'affectation Modification au tableau des normes du PPU du PPU

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Lors de l'élaboration du PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch en 2017, il a été envisagé de retirer le contingentement applicable aux débits d'alcool sur la rue Saint-Joseph et le boulevard Charest puisque ces axes sont des destinations commerciales régionales propices à l'accueil de commerces de divertissement. Les normes de contingentement ont toutefois été maintenues, mais quelque peu assouplies. Le contingentement en distance a été remplacé par un contingentement en nombre d'établissements par groupes d'aires d'affectation. Aujourd'hui, dans certains groupes, le maximum est atteint et même dépassé. Deux cas particuliers nécessitent d'ailleurs d'être régularisés.

Le resto-bar Deux22, sis au 222, rue Saint-Joseph, tient des activités assimilables au groupe d'usages C-21 – Débit d'alcool. Cet établissement a été autorisé en 2015 par une permission temporaire d'une durée de 5 ans et si aucune action n'est prise d'ici le 17 septembre prochain, il ne pourra plus opérer. Le D'Auteuil, sis au 228, rue Saint-Joseph, a récemment été autorisé en tant que salle de spectacles (C3 – Lieu de rassemblement) avec usage accessoire de bar. Les propriétaires avaient signifié leur intention d'opérer un bar à spectacles, mais comme le nombre d'établissements était atteint, le permis a été délivré pour opérer une salle de spectacles. Les propriétaires continuent d'espérer convertir leur établissement en bar. Les deux établissements se trouvent dans l'aire d'affectation M_PC_6 qui autorise une variété d'usages résidentiels, commerciaux et publics, dont « Débit d'alcool ». Dans le groupe formé des aires M_PC_6 et M_PC_4, une limite de 6 établissements prévaut.

Dans le contexte où le PPU reconnaît la rue Saint-Joseph comme l'axe commercial principal du quartier, il apparaît opportun d'assouplir les normes de contingentement applicables aux débits d'alcool qui sont partie prenante de la dynamique commerciale de la rue. Il faut aussi considérer que les deux établissements visés sont déjà en activité. Il apparaît opportun d'augmenter le nombre d'établissements permis dans ce groupe d'aires, de façon à régulariser les deux établissements sus mentionnés.

Il est donc proposé d'augmenter à 8 le nombre maximal de débits d'alcool permis dans le groupe formé des aires M_PC_4 et M_PC_6.

MODIFICATION PROPOSÉE

- Augmenter le nombre maximal de débits d'alcool permis à 8 établissements dans le groupe formé des aires M_PC_4 et M_PC_6.