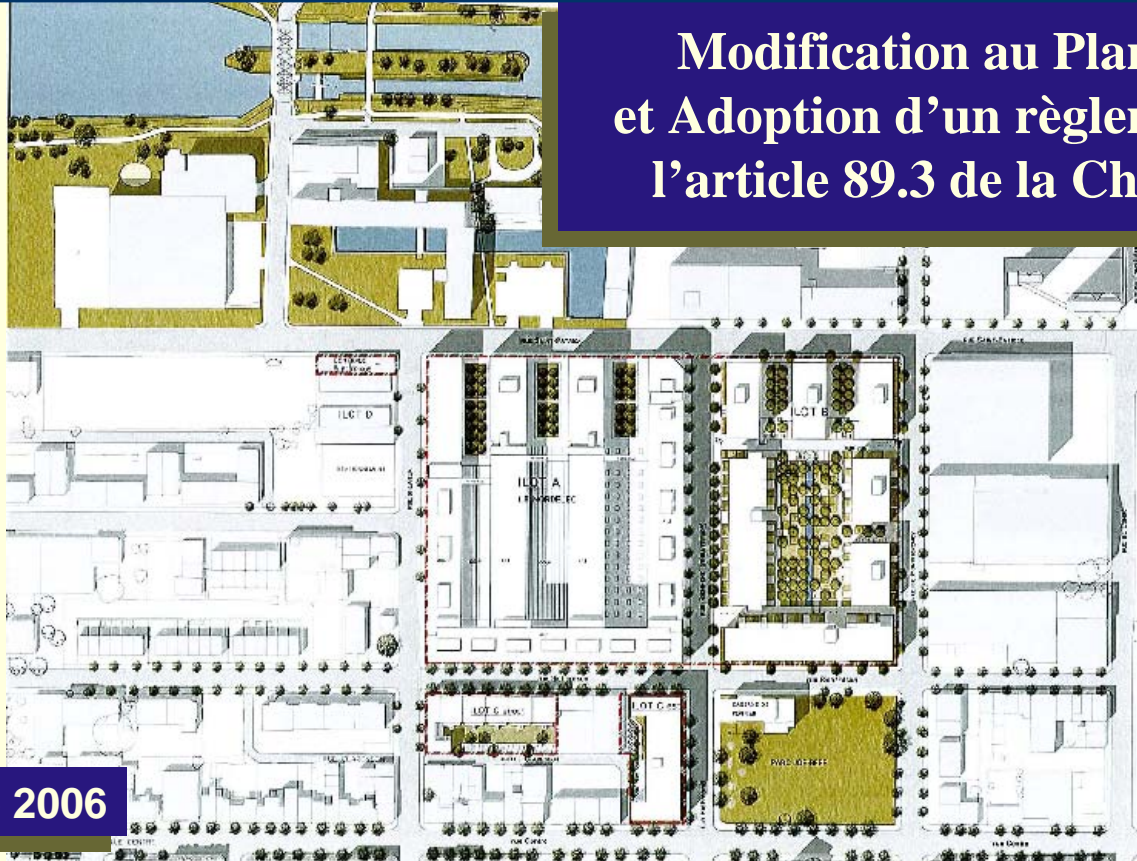


Modification au Plan d'urbanisme
et Adoption d'un règlement en vertu de
l'article 89.3 de la Charte de la Ville



Le 16 octobre 2006

Présentation à l'Office de consultation publique de Montréal

Présentation

- La démarche
- Les projets de règlements
 1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme
 2. Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble «Le Nordelec» situé au 1751, rue Richardson à des fins d'habitation et de commerce et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents, en vertu de l'article 89.3° de la Charte de la Ville de Montréal.

La démarche

- Dépôt premier projet - 13 avril 2005
- Analyse des services
- CCU et CAU et Consultation du milieu («Portes ouvertes»)
- Demande en vertu art. 89.3° de la Charte de la Ville de Montréal + Modification Plan d'urbanisme - 8 mai 2006
- CCU et CAU et Consultation du milieu et Services aviseurs
- Conseil d'arrondissement - Septembre 2006
- Conseil municipal – Avis de motion et Adoption premier projet - Septembre 2006
- Office de consultation publique de Montréal – Octobre et novembre
- Dépôt du rapport de l'OCPM au Conseil municipal au cours du mois de décembre 2006
- Conseil municipal – Adoption du projet de règlement modifié ou non

Les projets de règlement

Modification Plan d'urbanisme

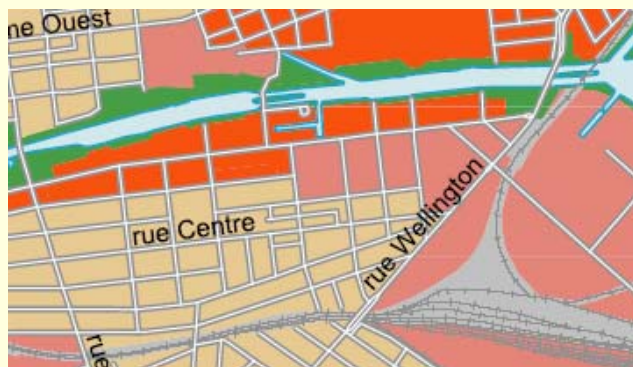


Affectation :

Avant

Après

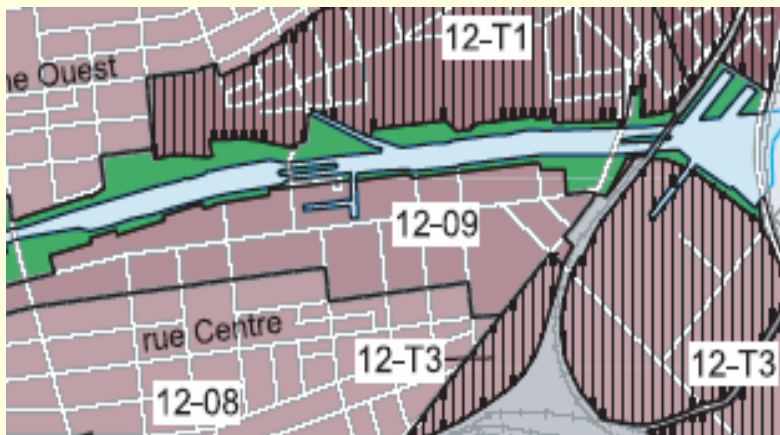
Modification Plan d'urbanisme



Affectation

- Plan d'urbanisme actuel
 - Secteur d'emplois:
 - Immeubles industriels
 - Immeubles à bureaux
 - Immeubles commerciaux
 - Équipements collectifs ou institution
-
- Plan d'urbanisme proposé
 - Secteur mixte :
 - **Logements**
 - Immeubles **industrie légère**
 - Immeubles à bureaux
 - Immeubles commerciaux
 - Équipements collectifs ou institution

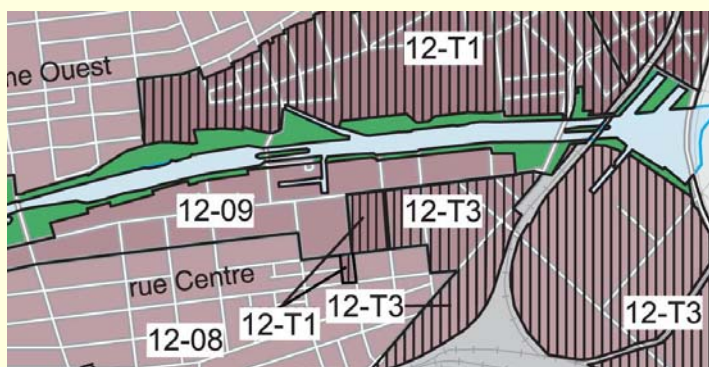
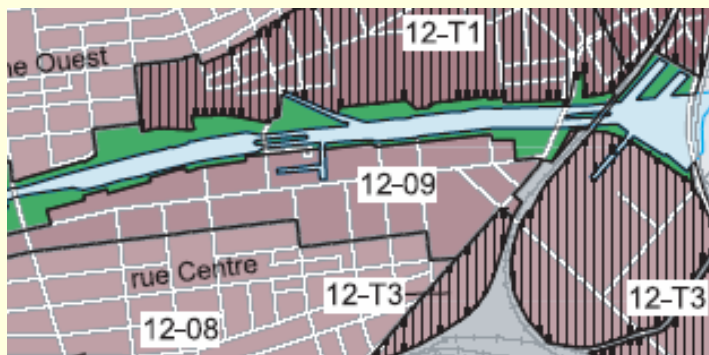
Modification Plan d'urbanisme



Hauteur et densité : Avant

Après

Modification Plan d'urbanisme



- Plan d'urbanisme actuel
- Secteur 12-09
- Hauteur :
- Minimum: 2 étages
- **Maximum: 6 étages**
- Densité :
- Moyen à élevé
-
- Plan d'urbanisme proposé
- Secteur 12-T3
- Hauteur :
- **Maximum: 25 m**
- Densité :
- Minimum : 0.5 Maximum : 3.0
-
- Secteur 12-T1
- Hauteur :
- **Maximum: 25 m**
- Densité :
- Minimum : 2.0 Maximum : 6.0

Règlement art. 89.3°

- **Le conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif :**
 - **3 ° à un établissement résidentiel, commercial ou industriel** situé dans le centre des affaires ou, s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à **25 000 m²**

Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble «Le Nordelec» et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents, en vertu de l'article 89.3° de la Charte de la Ville de Montréal .

Dérogations au règlement d'urbanisme 01-280:

Hauteur :

Nordelec: 43,5 m max. (hauteur actuelle 42,5m)

Ilôt B et C-Est: 25 m. max. (règl. 01-280: 20 m)

Densité:

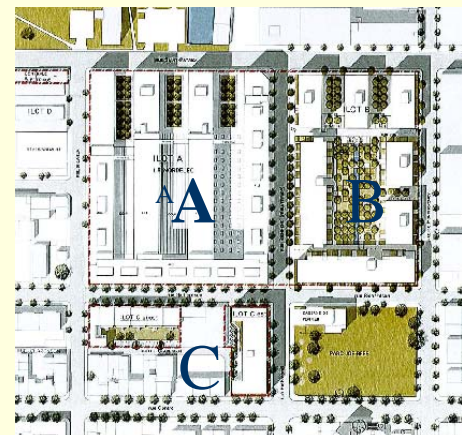
C-Est: 4.5 max et taux d'implantation de 85% (règl. 01-280: 3.0 max. et 85%)

Implantation

Selon le plan d'ensemble et soumis à la Révision architecturale et PIIA

Alignement de construction et Marges latérales et arrières

Soumis à la Révision architecturale et PIIA



Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble «Le Nordelec» et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents, en vertu de l'article 89.3° de la Charte de la Ville de Montréal .

(suite)

Dérogations au règlement d'urbanisme 01-280:

Aménagement paysager

Soumis à la Révision architecturale et PIIA

Stationnement

Résidentiel: Ratio minimum de 1 unité de stationnement pour 2 logements - îlots A et B (tel que le règl. 01-280)

Ratio maximum: autorisations des usages par plancher

Commercial / Bureau: Ratio minimum de 1 unité de stationnement par 120m² de plancher pour îlots A et B (le règlement; entre 1/100m² et 1/200m²)

Spécifications d'unités extérieures pour les îlots B et C

Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble «Le Nordelec» et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents, en vertu de l'article 89.3° de la Charte de la Ville de Montréal .

(suite)

Usages

Nordelec:

Tous les étages

- Usages industriels et commerces de gros / entreposage déjà autorisés (usages I.2C, I.4A et C.7A)
- garderie; salle d'exposition; salle de réception; salle de réunion

Au rez-de-chaussée

- **Établissements de vente au détail et services répondant aux besoins des entreprises** (usages C.1(2) excluant l'usage « carburant »); Exemples: épicerie, restaurant/traiteur, papeterie, services personnels
- galerie d'art; musée; activité communautaire ou socioculturelle; garderie

Aux 6e,7e et 8e étage et tous les étages des nouvelles ailes

- Usage « habitation »

Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble «Le Nordelec» et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents, en vertu de l'article 89.3° de la Charte de la Ville de Montréal .

(suite)

Usages

Ilôt B:

Tous les étages

- Usage « habitation »

Au rez-de-chaussée

- **Établissements de vente au détail et de services généraux** (usages C.2 excluant les usages «carburant », « débit de boissons alcooliques », « hôtel » et « salle de billard »). Exemples: vêtements, chaussures, magasin à rayons, librairie, poissonnerie, restaurant.
- **Inclus; établissements de vente au détail et de services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel** (usages C.1 (1)). Exemple: épicerie, fleuriste, pharmacie, services et soins personnels.
- salle d'exposition; salle de réception; salle de réunion.

Aux 2e,3e de l'aile St-Patrick

- Usage «bureau »

Ilôt C:

Usage « habitation »

Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble «Le Nordelec» et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents, en vertu de l'article 89.3° de la Charte de la Ville de Montréal .

(suite)

Critères d'aménagement, d'architecture et de design:

Toute délivrance de permis est soumis à une révision architecturale et Plan Implantation et Intégration Architecturale (PIIA)

L'adoption du règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal est accompagnée d'une autorisation de procéder à la signature d'un accord de développement permettant de préciser les conditions de réalisation du projet, lequel accord sera à être adopté simultanément avec le Règlement.

Accord de développement

Stratégie d'inclusion de logements abordables

1. Entente signée par les parties en cause, soit la cession de terrains décontaminés et la réalisation d'unités de logements sociaux et communautaires répondant aux objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.
2. Obligation par le promoteur de fournir 15% minimum de l'ensemble des unités prévues sur le site, en unités abordables, correspondant aux paramètres établis dans les programmes d'accèsion à la propriété de la Ville de Montréal, et à être localisés dans les îlots A ou B.

- ➡ 1. Cession de terrains (ou promesse de cession) au GRT avant l'adoption du Règlement
- ➡ 2. Fera l'objet d'un accord de développement ; lié au phasage de construction, la superficie des logements et définir la notion de logement abordable en lien avec les programmes.

Accord de développement

Politique de développement durable

1. Entente signée par les parties en cause, soit Voyagez Futé et le Groupe El-Ad, pour la mise en place de mesures d'encouragement et d'améliorations de la desserte en transport collectif et qui se décline en ententes à signer avec les parties en cause relativement en outre, à l'adhésion au programme ALLÉGO de l'AMT (co-voiturage, navette, vélos libre-service) et au service de partage de voiture Communauto.
 2. Obligation par le promoteur de réaliser toits écologiques et jardins sur l'ensemble des îlots présentés.
-
- ➔ 1. Signature des ententes avant l'adoption du Règlement
 - ➔ 2. Est soumis à l'approbation par Révision architecturale et pourra faire l'objet d'un accord de développement.

Accord de développement

Aménagement du domaine public

1. Conditions de cession et réalisation de la rue Richmond et ses aménagements.
2. Conditions de réalisation des aménagements publics sur la rue St-Patrick.

➔ Soumis au «Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux nécessaires à la réalisation de projets résidentiels».
Rattachés aux Demandes d'opérations cadastrales et aux Demandes de permis.

Phasage

Obligation pour le promoteur de respecter les phases de construction et transformation d'immeubles tel que stipulé dans ledit accord.

➔ Sera intégré au Règlement art. 89.3°

Garanties bancaires

➔ Obligation pour le promoteur de déposer les garanties bancaires couvrant un pourcentage des coûts d'aménagement du terrain lors des demandes de permis.

Rappel des enjeux

L'arrondissement s'est assuré que les enjeux suivants sont pris en compte;

- **le marché résidentiel en général et l'inclusion de logements sociaux et abordables;**
- **le potentiel commercial;**
- **l'emploi;**
- **la circulation;**
- **la typologie architecturale et l'impact sur l'ensoleillement;**
- **l'approche de développement durable.**

Merci !