

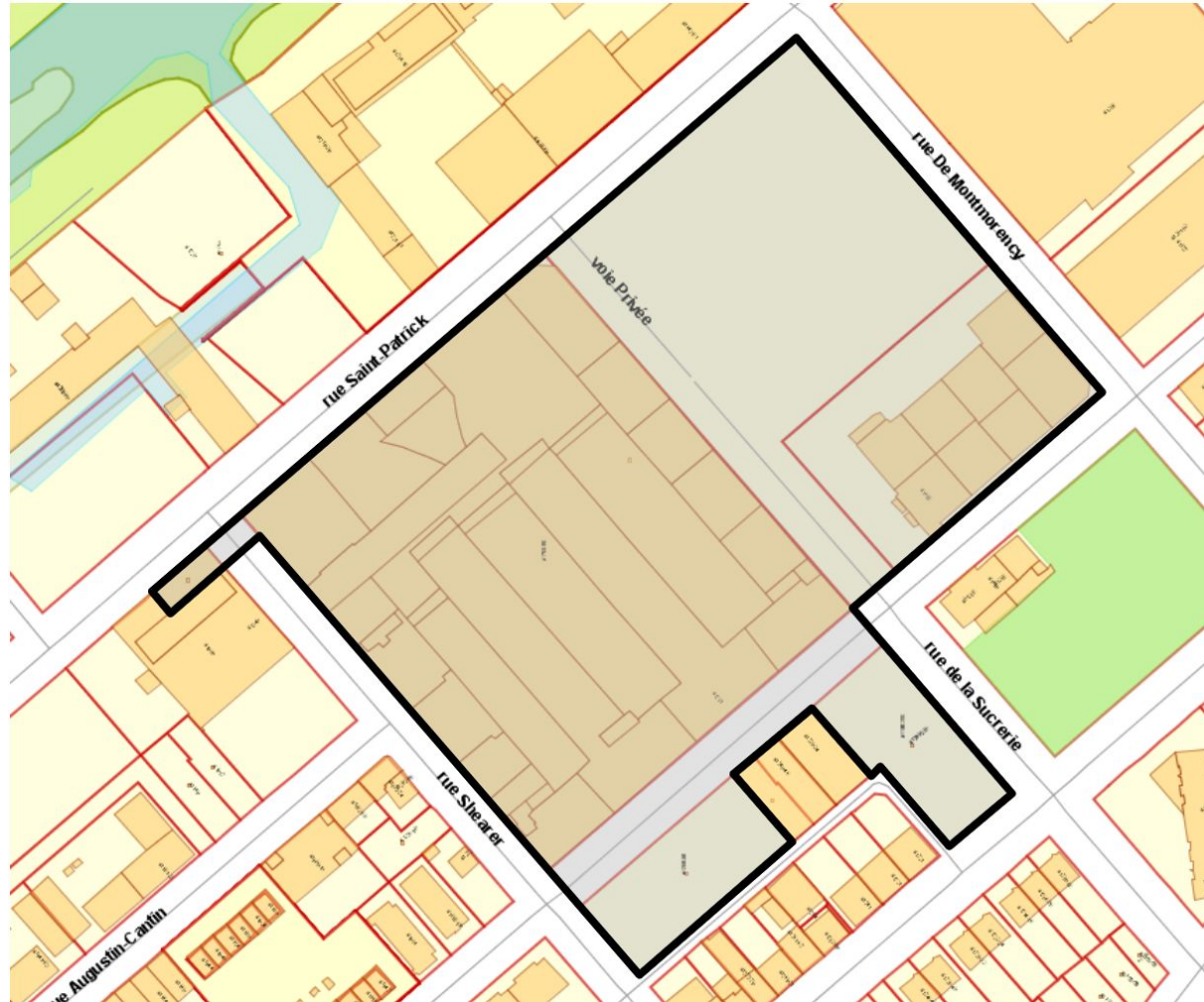
# Soirée d'information

Modification du Plan d'urbanisme et  
adoption d'un Règlement en vertu de  
l'article 89(3) de la Charte de la Ville  
de Montréal

Présenté par: Martin Proulx, conseiller en aménagement  
Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine  
Arrondissement du Sud-Ouest  
Septembre 2023

# Territoire d'application

- Quartier Pointe-Saint-Charles
- Site Le Nordelec localisé près du Canal de Lachine
- Quadrilatère formé des rues Saint-Patrick, De Montmorency, Richardson, De la Sucrierie et Shearer



# Historique

- En mai 2007, le Règlement 06-039 est adopté suite aux consultations publiques de l'OCPM pour permettre la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec et la construction de bâtiments sur les terrains adjacents à des fins résidentielles et commerciales.
- Ce règlement est modifié en 2012, suite à un deuxième passage en consultations publiques de l'OCPM, afin d'ajuster certaines dispositions relatives au phasage, au délai de réalisation du projet et à l'emplacement des unités de stationnement.
- Suite à un développement partiel du projet, un nouveau propriétaire, Allied Properties, procède à l'acquisition du site en 2016.

# Contexte

Afin de répondre à une **nouvelle vision de développement** du site axée sur la **consolidation** et l'**affirmation du pôle d'emplois**, certains paramètres du Plan d'urbanisme doivent être revus pour, principalement, assurer une **meilleure compacité des volumes** sur le site grâce à la **révision de sa forme urbaine** (implantation et hauteur) au bénéfice de la **création d'espaces verts** accessibles au public et pour **limiter la densité de construction**. Il est donc **requis de modifier** la carte “Les limites de hauteur” ainsi que la carte “La densité de construction” au **Plan d'urbanisme**.

Ces modifications se font en parallèle au nouveau règlement qui remplacera le Règlement 06-039-1 et qui raffinerà les encadrements réglementaires visant le site du Nordelec afin de pouvoir **répondre à la demande grandissante de bureaux à moyen et long terme**.

# Objectifs

**Le changement de vocation du projet vers un pôle d'emplois et les modifications au Plan d'urbanisme permettront de:**

- **Consolider le dynamisme économique** dans ce secteur de Pointe-Saint-Charles tel que soutenu par le Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord et en cohérence avec le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure
- **Dégager des espaces libres** au sol au profit du **verdissement** et au bénéfice de la communauté
- Assurer une **meilleure gradation de la hauteur** des bâtiments pour une **intégration harmonieuse** au milieu environnant
- **Mettre en valeur le paysage** urbain environnant et le **patrimoine industriel**

Première partie

**Modifications au Plan d'urbanisme**

# Modifications au Plan d'urbanisme

Modification de la carte “Les limites de hauteur”: 44 mètres

## Les limites de hauteur

### Arrondissement du Sud-Ouest

- 80 m
- 70 m
- 60 m
- 44 m
- 35 m
- 25 m
- Non applicable
- Grand espace vert ou parc riverain
- Non applicable (voir carte 3.1.2)
- Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme Montréal



Carte existante

## Plan d'urbanisme actuel

25m max

## Les limites de hauteur

### Arrondissement du Sud-Ouest

- 80 m
- 70 m
- 60 m
- 44 m
- 35 m
- 25 m
- Non applicable
- Grand espace vert ou parc riverain
- Non applicable (voir carte 3.1.2)
- Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme Montréal



Modification proposée

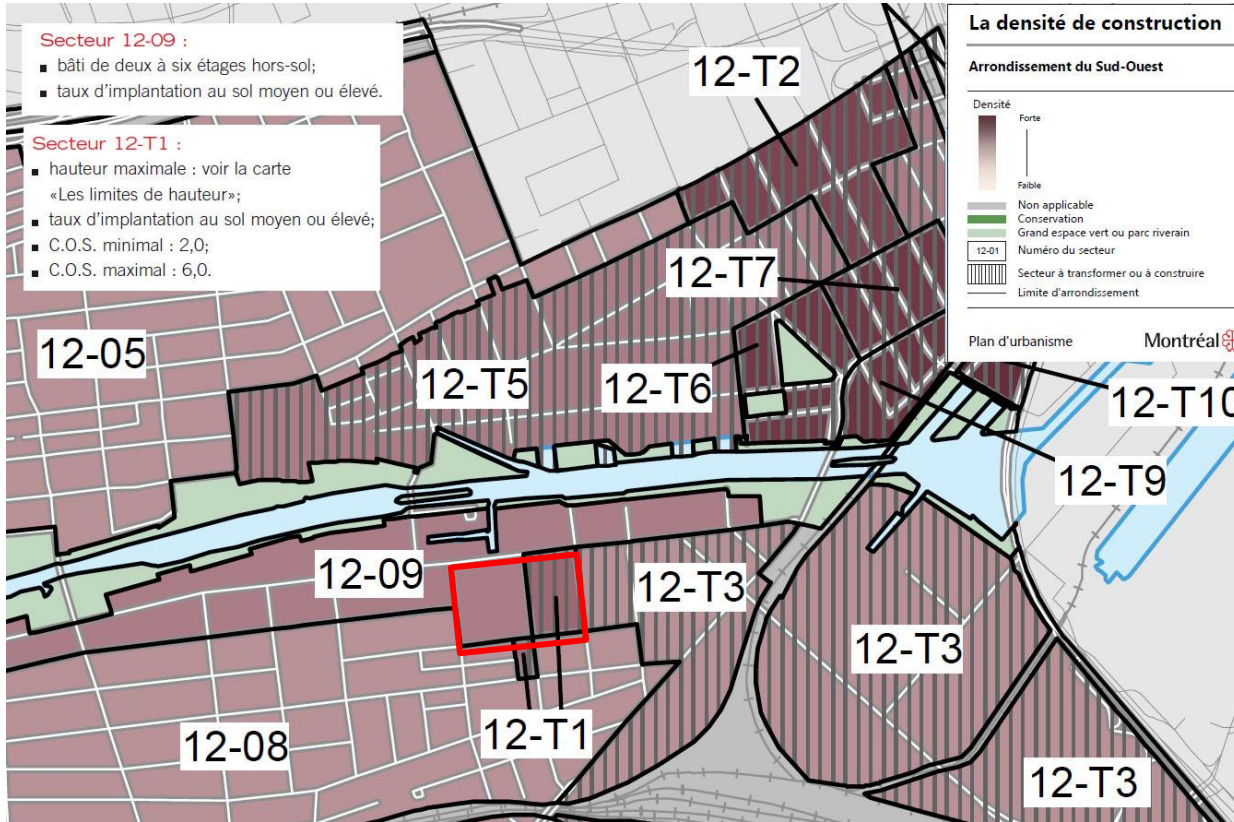
## Plan d'urbanisme proposé

44m max

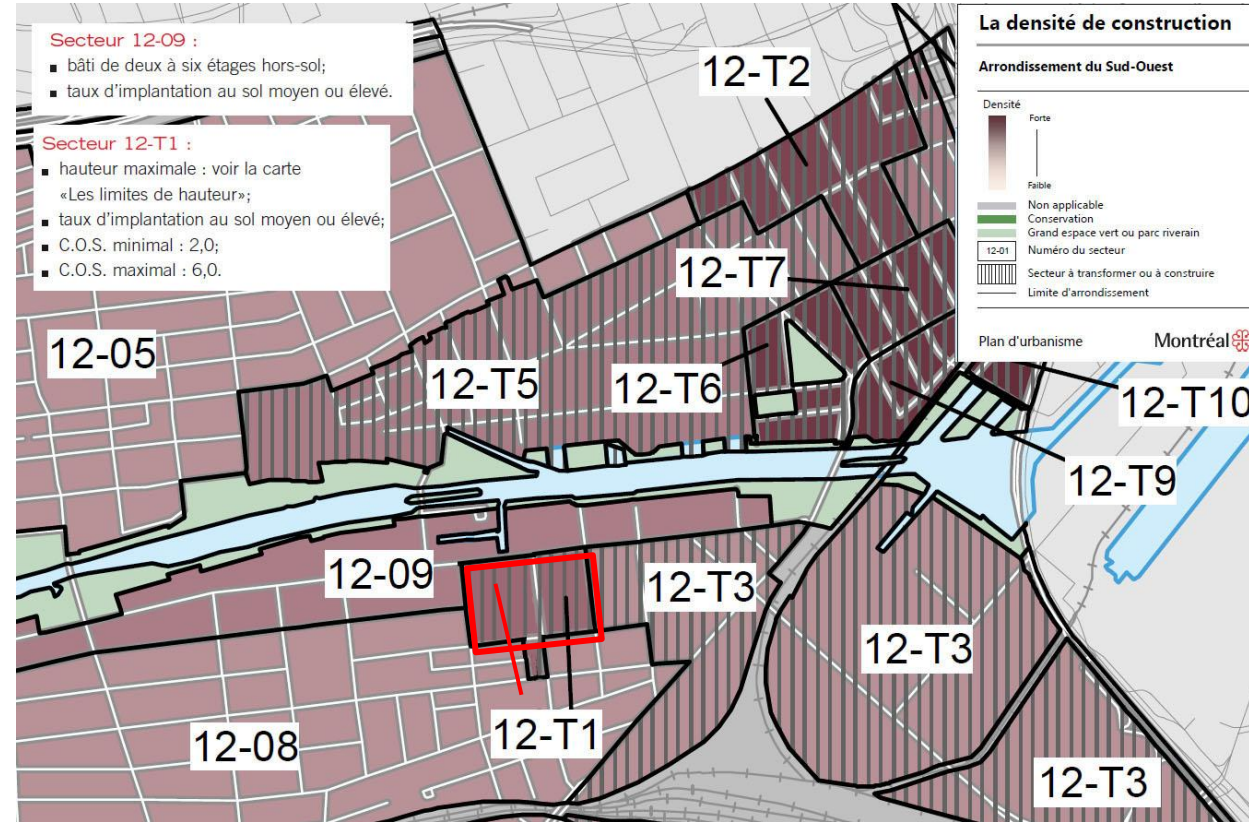
# Modifications au Plan d'urbanisme

## Modification de la carte “La densité de construction”

### Agrandissement de la zone 12-T1



Carte existante



Modification proposée



# Modifications au Plan d'urbanisme

Modification de la carte “La densité de construction”

Agrandissement de la zone 12-T1

## Plan d'urbanisme actuel

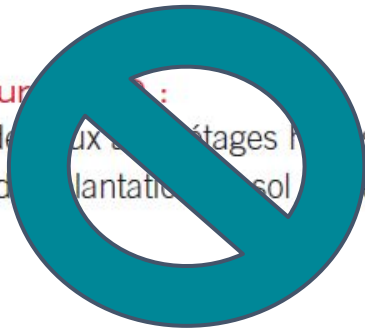
### Secteur 12-09 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

## Plan d'urbanisme proposé

### Secteur 12-09 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé.



### Secteur 12-T1 :

- hauteur maximale : voir la carte «Les limites de hauteur»;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.

### Secteur 12-T1 :

- hauteur maximale : voir la carte «Les limites de hauteur»;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 2,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.

## Deuxième partie

# Adoption d'un Règlement en vertu de l'art. 89(3) de la Charte de la Ville

# Démarche de modification réglementaire

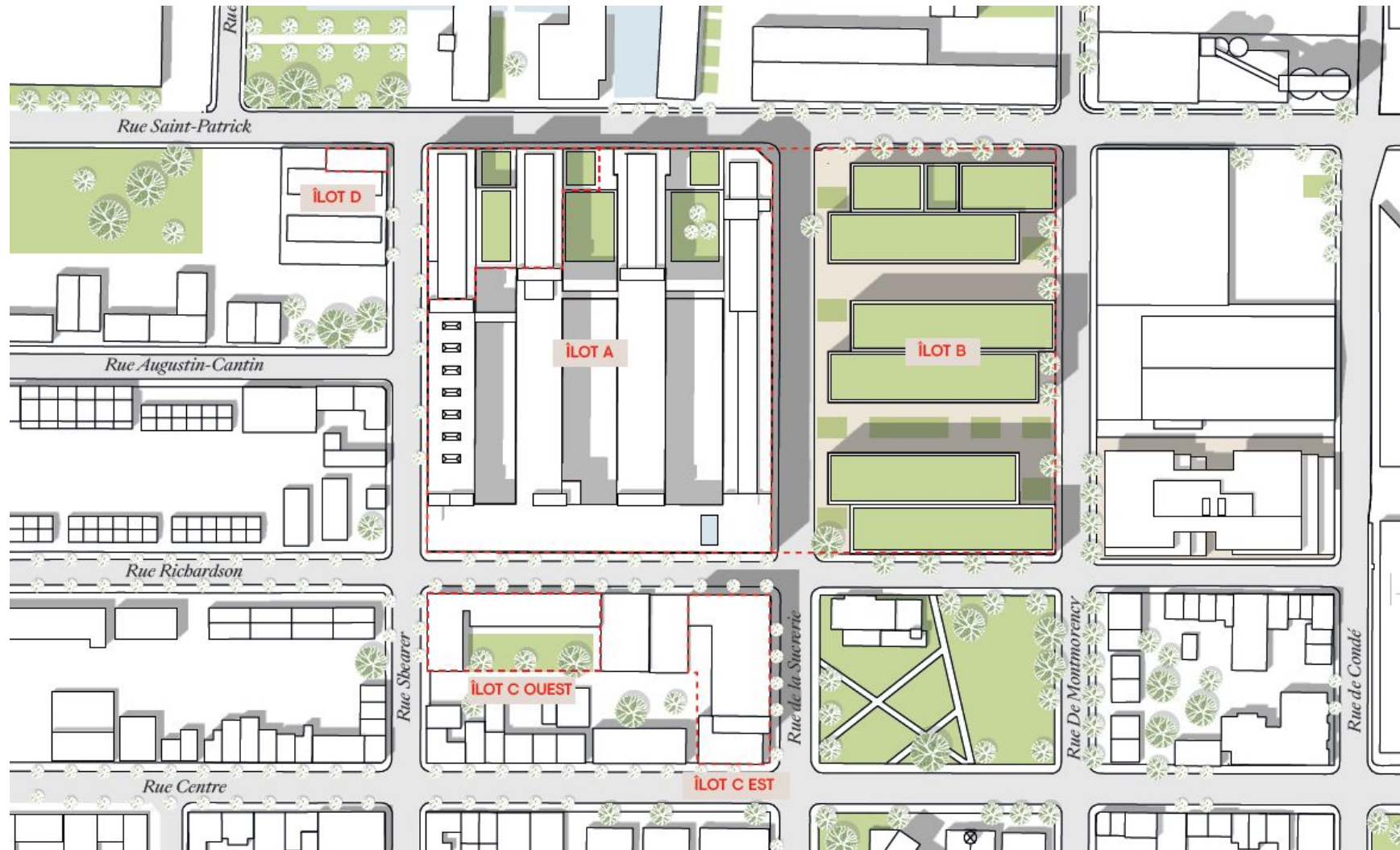
## Règlement adopté en vertu de l'article 89(3) de la Charte de la Ville de Montréal

«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 15 000 m<sup>2</sup>;»

# Règlement en vertu de l'article 89(3)

## Annexe C - Plan d'ensemble

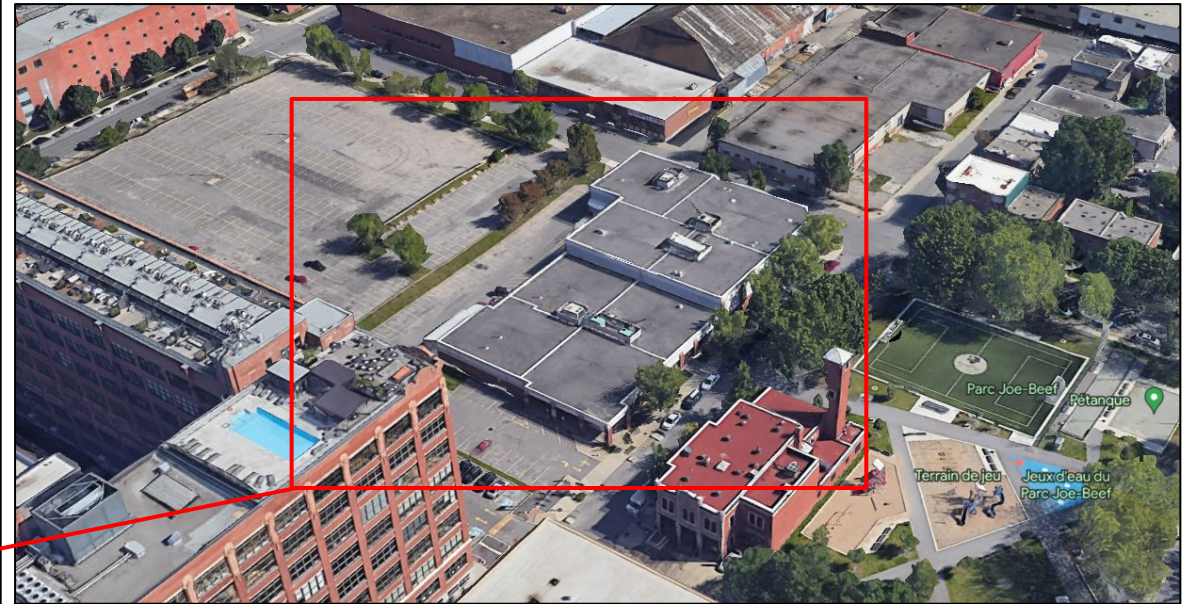
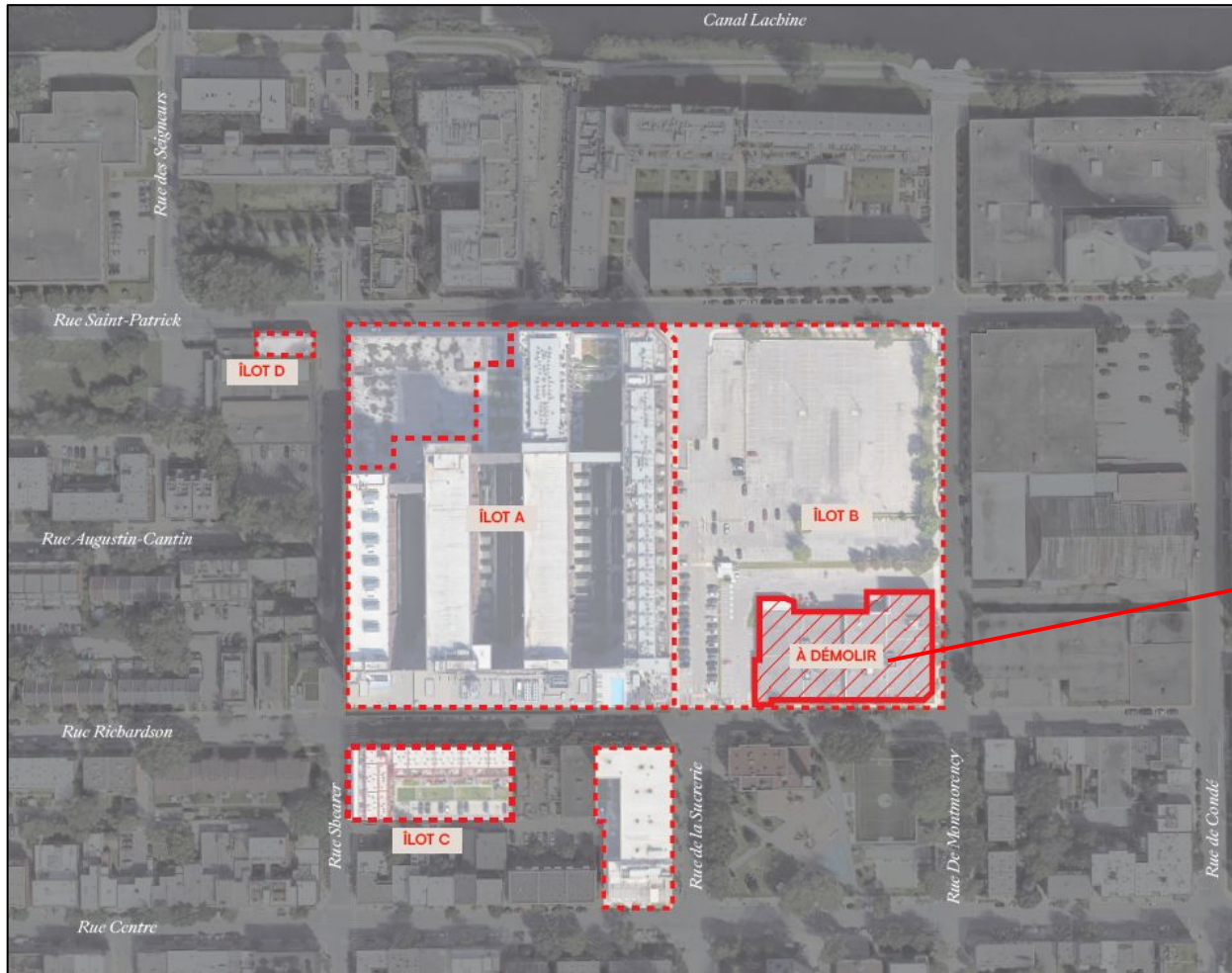


# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- Adoption d'un nouveau règlement, le règlement 06-039-1 étant échu depuis août 2022
- **Reprend certains paramètres du règlement 06-039-1**
  - Maintenir la **démolition** entière du bâtiment portant le numéro **1655, rue Richardson**

# Règlement en vertu de l'article 89(3)

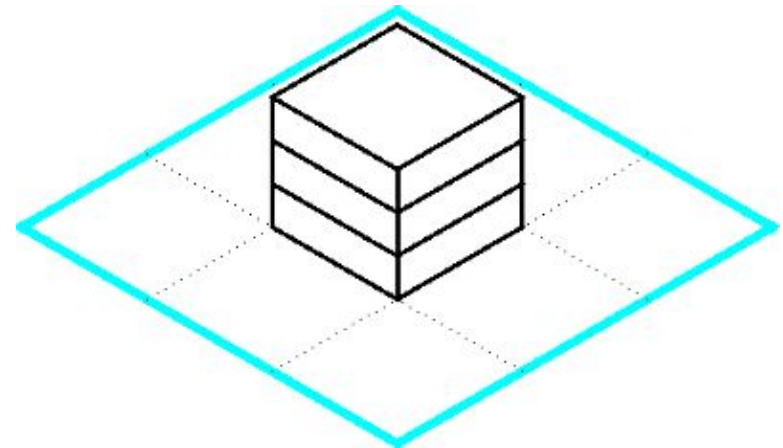
## Annexe B - Plan de la démolition autorisée en 2007 (Règlement 06-039)



# Règlement en vertu de l'article 89(3)

## Quelques définitions

- **TAUX D'IMPLANTATION:** exprime le rapport entre l'implantation d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment est construit.
- **DENSITÉ OU COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL:** exprime le rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment est construit.



# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- Dispositions relatives à la hauteur et à la densité:

## Îlot A:

- Limiter la densité maximale à 6

## Îlot B:

- Augmenter la hauteur à 44 mètres
- Limiter le taux d'implantation à 60%
- Maintenir une hauteur maximale de 25 m, mais sur au moins 65 % de la superficie du terrain
- Prévoir une densité maximale de 4,5 et un taux d'implantation maximum de 60 %
- Prévoir un retrait minimal de 6 m pour une façade ayant front sur la rue Saint-Patrick

## Îlots C-Est et C-Ouest:

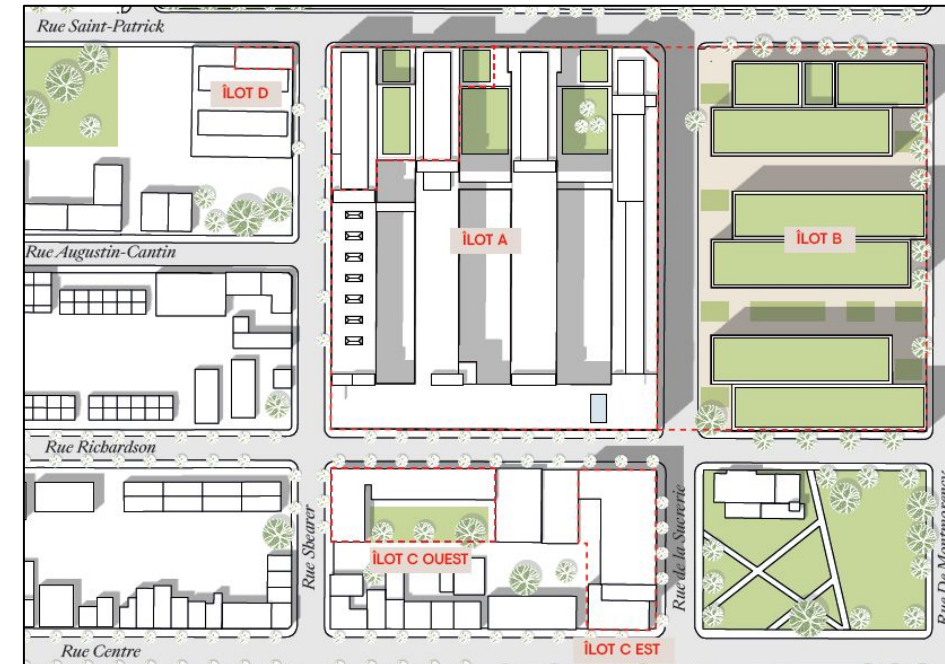
- Maintenir une hauteur maximale de 25 m
- Maintenir la densité maximale à 5,6 et le taux d'implantation maximum à 85 %





# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- Prévoir des critères d'évaluation architecturale lors de l'approbation d'un P.I.I.A pour la gradation des hauteurs, la relation avec la rue et la mise en valeur des aspects patrimoniaux et industriels du secteur lors de travaux de construction d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement d'un bâtiment
  - Équipement mécanique dépassant le toit d'un bâtiment
  - Volumétrie et traitement architectural d'un bâtiment situé sur l'îlot B
  - Traitement architectural d'une passerelle reliant une construction de l'îlot A à l'îlot B

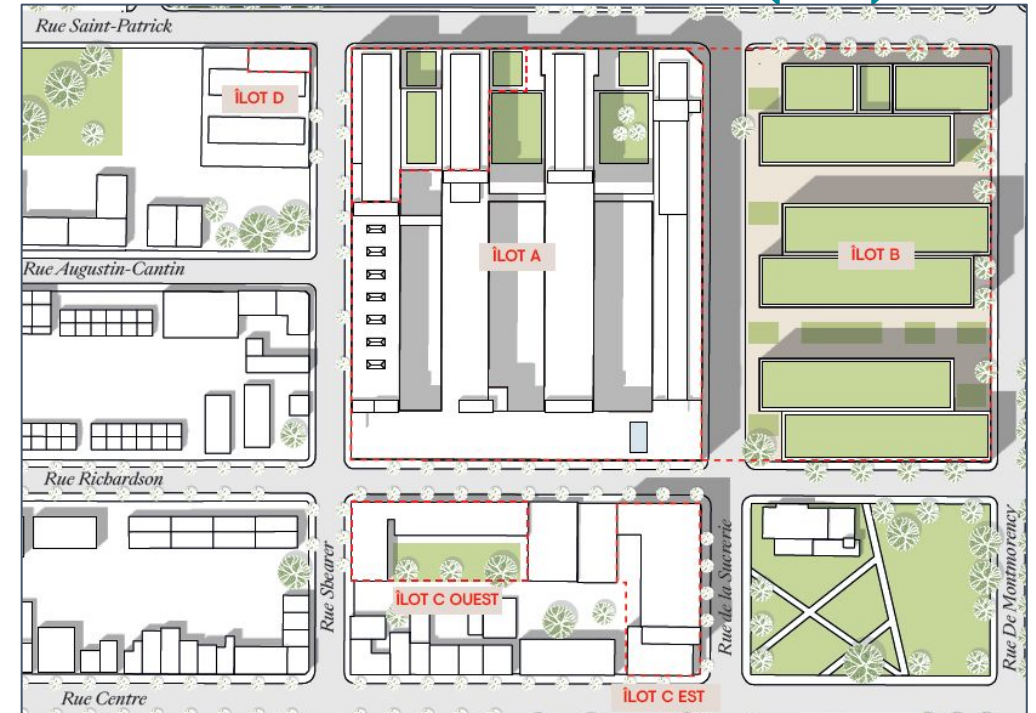


# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- Dispositions relatives aux usages :
  - Autoriser la catégorie d'usage C.4\* en plus des usages autorisés par le Règlement d'urbanisme 01-280 à l'ensemble des bâtiments des îlots A, B et D

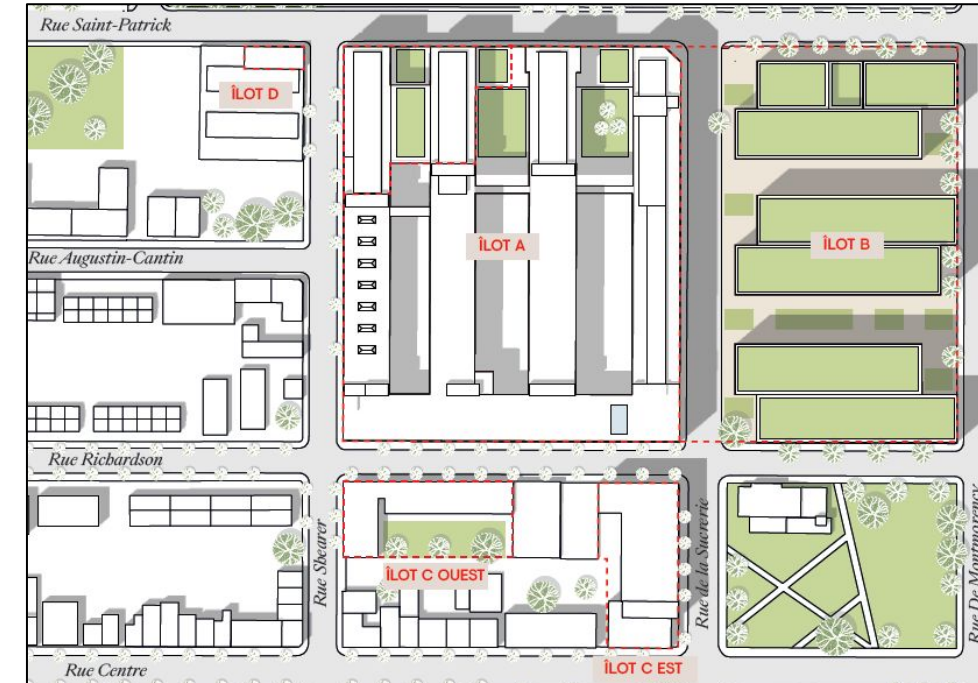
## \*Précisions aux usages :

- La catégorie C.4 : les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale comprenant:
  - les usages de la catégorie C.1(1) : les établissements de vente au détail et de services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel;
  - les usages de la catégorie C.2: les établissements de vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale.



# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- (suite) Dispositions relatives aux usages:
  - Autoriser les usages “restaurant” et “débit de boisson alcoolique” au RDC et aux niveaux immédiatement supérieur et inférieur au RDC
  - Autoriser sur l'îlot B, un seul établissement occupé par l'usage restaurant au dernier étage du bâtiment
  - Limiter sur l'îlot A et B, la superficie de plancher occupé par les usages “restaurant” et “débit de boissons alcoolique” à 1000m<sup>2</sup> par établissement et de maximum 2000m<sup>2</sup> par îlot.

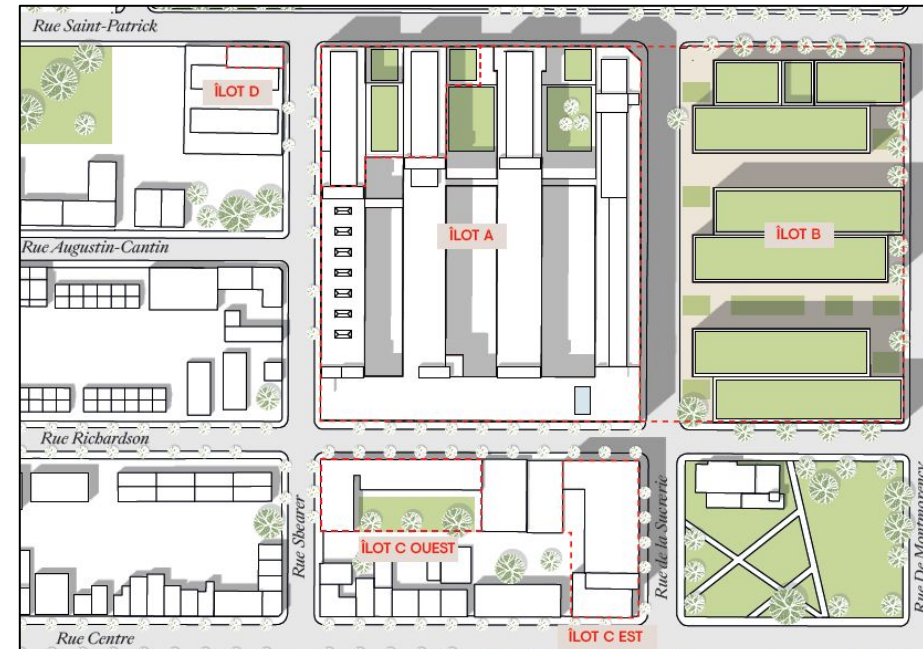
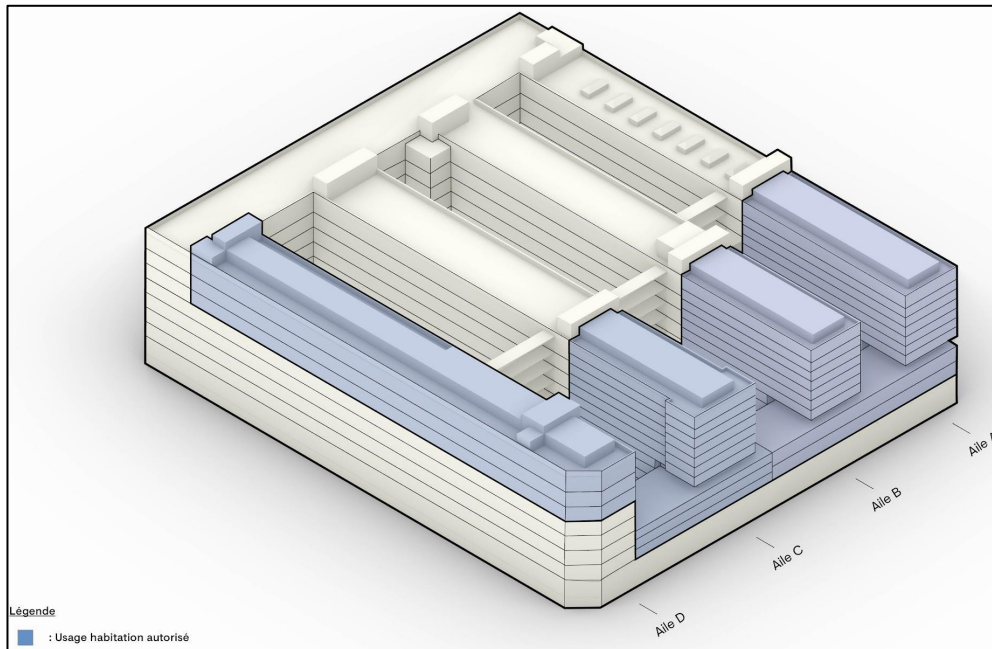


# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- Autoriser et limiter la localisation de l'usage "habitation"

## Îlot A:

- Autoriser un usage de la famille habitation au-dessus du rez-de-chaussée, dans l'agrandissement projeté des ailes A et B, à la condition d'être le seul usage exercé
- N'autoriser qu'un usage de la famille habitation au-dessus du rez-de-chaussée, dans l'agrandissement de l'aile C et aux 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étages de l'aile D du bâtiment existant



# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- (suite) Autoriser et limiter la localisation de l'usage "habitation"

## Îlots A-B:

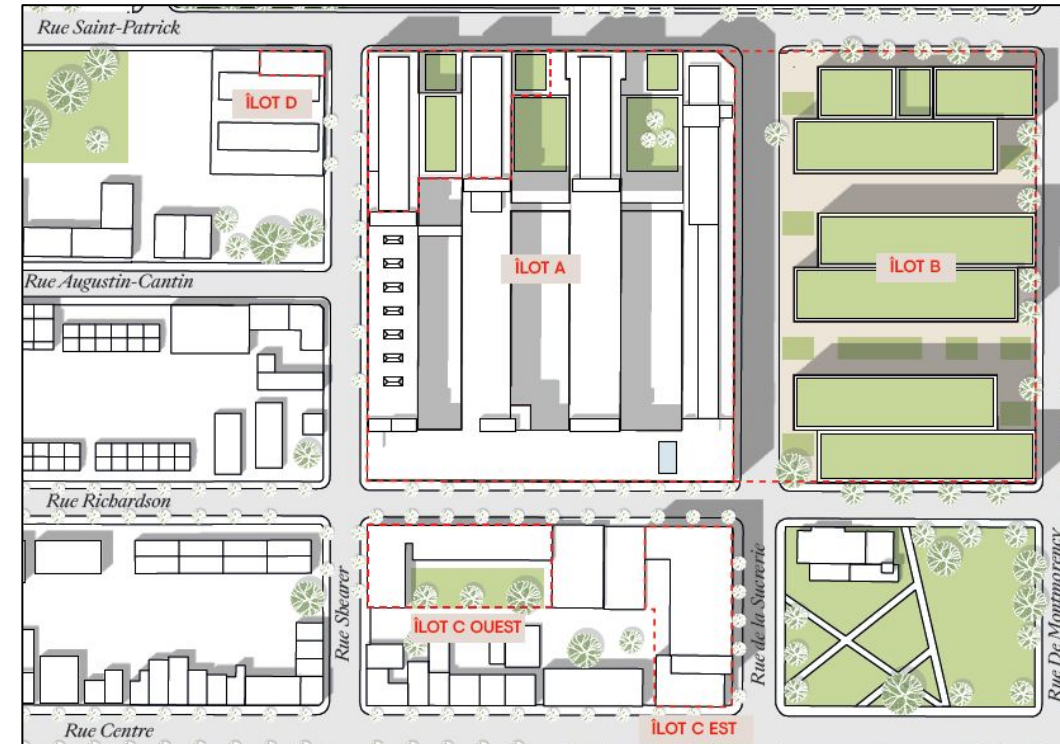
- Maintenir le nombre de logements maximum à 1185 unités

## Îlot B:

- Autoriser un usage de la famille habitation à tous les niveaux, sauf à un niveau de plancher occupé par un usage autre qu'un usage de la famille habitation et sauf dans un local situé au rez-de-chaussée et adjacent à une façade ayant front sur la rue Saint-Patrick

## Îlot C:

- N'autoriser qu'un usage de la famille habitation
- Autoriser et baliser l'usage "café-terrasse" en l'autorisant sur le toit



# Règlement en vertu de l'article 89(3)

## ● Dispositions relatives au stationnement :

### Îlot A:

- Maintenir les normes de stationnement, soit un ratio d'au moins 1 unité de stationnement pour 2 unités de logements
- Aucune unité de stationnement extérieur n'est autorisée

### Îlot B:

- Autoriser un maximum de 20 unités de stationnement extérieurs sur l'îlot B mais exiger un minimum de 20 unités de *stationnement mutualisés\**



\* STATIONNEMENT MUTUALISÉ : unité de stationnement partagée entre plusieurs utilisateurs pour différents besoins tel que visiteurs, courte durée, livraisons, débarcadère.

# Règlement en vertu de l'article 89(3)

- **Délai de réalisation:**
  - Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent **débuter dans les 120 mois** suivant l'entrée en vigueur de celui-ci.

## Calendrier

- **Étapes complétées :**
  - Avis favorable du CCU: 21 février 2023
  - Résolution du conseil d'arrondissement : 8 mai 2023
  - Résolution du comité exécutif : 31 mai 2023
  - Avis de motion, adoption du projet de règlement et mandat à l'OCPM par le conseil municipal : 12 juin 2023
- **Étapes à venir :**
  - Dépôt du rapport de consultation : automne 2023
  - Adoption du règlement par le Conseil municipal : 18 décembre 2023
  - Entrée en vigueur des règlements: hiver 2024

# Questions?

## Merci