

Identification		Numéro de dossier : 1093468002
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Recommander au Conseil municipal d'adopter, en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant l'occupation des anciens Ateliers du CN situés rue LeBer à des fins commerciales et industrielles et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains portant le numéro de lot 3 415 342 - Pointe-Saint-Charles - Arrondissement du Sud-Ouest.	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu en septembre 2007 une demande d'autorisation réglementaire pour le développement de l'ensemble de la propriété localisée aux 1830-1880 rue LeBer dans le quartier Pointe-Saint-Charles. L'entreprise Les Cours Pointe-Saint-Charles, propriétaire des terrains constituant l'ancienne propriété des Ateliers du CN, propose d'y réaliser un projet résidentiel dans sa partie sud tout en revalorisant les bâtiments existants avec des fonctions principalement industrielles mais aussi commerciales, avec l'objectif d'y créer à nouveau des emplois. Toutefois, ce projet de transformation et d'occupation à des fins résidentielles, commerciales et industrielles ne peut être autorisé présentement puisqu'il n'est pas conforme à la réglementation en vigueur non plus qu'au Plan d'urbanisme.

Un projet de règlement visant à autoriser les nouvelles occupations en vertu des pouvoirs de l'article 89, 3° de la Charte de la Ville de Montréal qui permet au conseil municipal, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m², est soumis au conseil. Le Règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal permet de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration. Est également présenté un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de permettre le changement d'affectation et de hauteur/densité. Compte tenu des enjeux majeurs entourant le développement de ce site, ces projets de règlement encadrant l'occupation du site seront complétés par un accord de développement qui formalise les engagements du promoteur.

L'Office de consultation publique de Montréal fut mandaté en août 2008 afin de tenir une consultation publique dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration d'une vision commune de développement avec un ensemble de partenaires intéressés par la vocation future du site. Le but ayant été de discuter en amont d'enjeux importants menant à l'élaboration d'un plan d'ensemble pour le site des Ateliers du CN, volonté exprimée dans le Chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme. Le rapport de l'Office fut déposé le 3 mars 2009 au bureau du maire et décline un ensemble d'énoncés qui soutiennent la rédaction des règlements présentés. Le rapport sur le développement du site des Ateliers du CN a été déposé sur le site internet de l'OCPM.

Les projets de règlement seront soumis à une nouvelle consultation publique dans le cadre formel des mandats attribués à l'Office de consultation publique de Montréal. Les objets de l'accord de développement seront également abordés dans le cadre de la consultation publique.

Décision(s) antérieure(s)

Règlement 02-123 RÈGLEMENT AUTORISANT L'OCCUPATION ET LA TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS SITUÉS SUR LE SITE DES ATELIERS DU CN À POINTE SAINT-CHARLES À DES FINS DE STUDIOS DE PRODUCTION CINÉMATOGRAPHIQUE. Adopté le 19 août 2002. CM02 0675. Dossier 1020545038.

Description

Le site

Les anciens terrains du CN, situés dans le quartier Pointe-Saint-Charles, se retrouvent à proximité du centre-ville et du havre de Montréal. Ces terrains occupent une superficie d'un peu plus de 33 hectares, soit près de 3,5 millions de pi². Des côtés est et sud, ils sont délimités par l'emprise de Via Rail, à l'ouest par le secteur résidentiel du quartier et, au nord, par les voies du Canadien National. Le site comporte 12 bâtiments qui ont été construits sur une période de cinquante ans, entre 1914 et 1957. Ils représentent une implantation totale au sol de 85 000 m². Une partie du bâtiment appelé Complexe Nord a été détruit par le feu en novembre 2008.

Historique des lieux

L'ensemble du site revêt une importance historique et patrimoniale, particulièrement reliée à la mémoire collective du lieu.

Le 31 décembre 1853, la compagnie du Grand Trunk Railway (GTR) acquiert plusieurs parcelles de terres appartenant à des communautés religieuses dans la partie nord est de Pointe-Saint-Charles, entre la rue Wellington et le fleuve. Les premiers bâtiments des ateliers du GTR sont bâtis en 1856. La voie ferrée qui relie Montréal à la rive sud du Saint-Laurent et à Portland (Maine) par le pont Victoria est construite en 1859. Un incendie majeur ravage une partie des bâtiments en 1875. De nouvelles constructions les remplacent. Entre 1919 et 1921, le gouvernement fédéral acquiert plusieurs compagnies de chemin de fer et les fusionne, créant ainsi le Canadien National (CN). En 1925, ce dernier entreprend la reconstruction quasi-totale du site, achevée au début des années 1930. L'ouverture de la voie maritime, vers 1960, provoque la fermeture du canal de Lachine et l'abandon progressif de la plupart des bâtiments industriels dans le secteur.

La compagnie Alstom rachète les ateliers du CN en 1996, poursuit ses activités de production de matériel roulant ferroviaire et ferme les ateliers définitivement en 2003. La propriété est reprise par Les Cours Pointe-Saint-Charles en 2004. Le 15 novembre 2008, un incendie détruit une grande partie de l'Atelier des wagons nommé aussi le Complexe Nord.

Le projet

(voir plan en Pièces jointes)

Bien que liées dans un plan d'ensemble, le projet se caractérise par 3 occupations distinctes: 1. Complexe Nord: activités ferroviaires de l'AMT prévues, 2. Partie centrale : développement industriel et commercial, 3. Partie sud: développement résidentiel.

1. En septembre 2008, un décret du Gouvernement du Québec identifie l'imposition d'une réserve foncière pour fins publiques pour le réaménagement des sites de garage et des centres d'entretien du matériel roulant du réseau ferroviaire. L'AMT souhaite établir son garage de jour et d'entretien dans le complexe Nord et sur la partie nord du site. Les usages actuellement autorisés au règlement d'urbanisme sont conformes aux futures activités prévues.

2. Le propriétaire actuel, Les Cours Pointe-Saint-Charles, souhaite louer les espaces des bâtiments autres que ceux visés par l'AMT. Des activités industrielles et commerciales lourdes, ainsi que des

bureaux sont prévues dans ces espaces. Des aménagements visant à créer des zones tampons et des zones vertes sont prévues au plan, en interface avec le futur secteur résidentiel.

3. Le propriétaire cède à un promoteur-développeur, la partie de terrain située au sud des bâtiments existants. Un développement résidentiel de près de 900 unités est prévu. De ce nombre, 25% seront attribuées au développement de logements sociaux et communautaires, et 15% au développement de logements abordables. Au moins 10% du terrain développable sera attribué à des fins de parc, soit 7440 m² (80 000 pi.ca.) en plus de l'aménagement d'un talus avec sentier multifonctionnel en bordure des voies ferrées à l'Est du site. Un ensemble de bâtiments de 4 étages est réparti dans la prolongation des rues résidentielles existantes, avec l'implantation de deux bâtiments de 8 étages au centre du développement, localisés de part et d'autre d'un parc central.

La réglementation

Actuellement, l'affectation du sol de l'ensemble du site se retrouve dans la catégorie « secteur d'emploi » au Plan d'urbanisme.

En vertu du règlement d'urbanisme en vigueur, le site des anciens ateliers du CN est situé dans une zone où seuls certains usages spécifiques sont autorisés. Ces catégories sont actuellement les suivantes :

- la catégorie d'usage E.7(1), qui comprend les usages suivants :

- 1) ateliers municipaux;
- 2) central téléphonique;
- 3) cour de matériel et de véhicules de service;
- 4) cour et gare de triage;
- 5) établissement d'assainissement, de filtration et d'épuration des eaux;
- 6) établissement et service liés à la gestion des neiges usées;
- 7) station ou sous-station électriques.

- la catégorie d'usage I.5 (100) qui comprend uniquement la production de matériel roulant.

De plus, pour la partie centrale du site industriel, un règlement adopté en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal autorisant l'occupation et la transformation des bâtiments à des fins de studios de production cinématographique a été adopté en 2002.

Réglementation actuelle	Modifications Partie résidentielle	Modifications Partie industrielle
<u>Hauteur/Étages</u> 7 à 23 mètres	Hauteur maximale variant de 12.5 mètres à 25 mètres	
<u>Densité</u> 0.5 min. à 3.0 max.	Densité maximale variant de 3.5 à 6.0	
<u>Taux d'implantation</u> 35 % à 50 %	Taux d'implantation maximal variant de 70 % à 85%	30 % à 100 %
<u>Usages</u> E.7(1) I.5:100 Partie centrale production cinématographique	Résidentiel, Commerces, bureaux, Industriel, Entreposage, Transport et distribution, Entretien automobile	Industriel (I.4), Entreposage, Transport et distribution (C7), Entretien automobile (C6), Commerces et services (C2)

Le projet de règlement

Le règlement proposé vient déterminer les dérogations au règlement d'urbanisme 01-280 en vigueur en ce qui a trait à la hauteur (articles 8 à 10), la densité (article 43), les marges latérales et arrière (articles 81 à 86) et les usages (article 137). Il vient définir les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction et les exigences sur le stationnement et l'aménagement paysager qui guideront l'émission des permis.

L'accord de développement

Le projet comporte des interventions qui débordent du cadre de la réglementation d'urbanisme et qui devront faire l'objet d'ententes portant sur les responsabilités et engagements respectifs des parties impliquées. Les principes et obligations de ces ententes ainsi que les grands paramètres et les mécanismes de coordination des interventions devront être conclus avant l'adoption finale du règlement. Mentionnons, entre autres, les obligations suivantes: le respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et de la Politique de développement durable, la conservation patrimoniale et archéologique, la cession de terrain aux fins de parc, le développement de la partie industrielle et ses accès, et les garanties bancaires liant les engagements décrits à l'entente. Aussi, une entente à être adoptée en vertu du Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux assure le partage des responsabilités relativement aux infrastructures et de l'aménagement du domaine public.

Justification

Le réaménagement du secteur des ateliers du CN est important tant au niveau de la superficie de terrain et de plancher qui est impliquée que des effets que ce projet aura sur le milieu environnant. Dans la proposition soumise, de nouveaux usages sont introduits, des rues sont aménagées. Le réaménagement proposé vise une prolongation du secteur résidentiel à l'est de Pointe-Saint-Charles, tout en permettant la réappropriation à des fins d'emplois, des bâtiments des anciens ateliers. Non seulement la viabilité du projet mais également celle du secteur repose sur une approche de mixité. Le projet s'inscrit dans l'évolution du quartier et valorise les terrains vacants. Il introduit de nouvelles unités d'habitation et de nouveaux parcs et équipements municipaux. Ce projet constitue une intervention urbaine majeure dans le quartier, et l'ensemble de ses implications sur son environnement a fait l'objet d'études, de réflexions, et de discussions avec les différentes personnes, organismes, groupes, représentants du milieu, et autres professionnels interpellés par la mise en œuvre de ce projet.

Le projet permettra de dynamiser un secteur avec la présence de près de 900 ménages supplémentaires. Ces ménages insuffleront une nouvelle vitalité à la vie de quartier.

En accord avec les grandes orientations du Plan d'urbanisme, et afin de réaliser un projet bien intégré au quartier, le projet participe à l'atteinte des objectifs suivants:

- Mettre en valeur les différents éléments identitaires présents ;
- Rehausser la qualité du paysage urbain;
- Améliorer le sentiment de sécurité des résidents;
- Redynamiser les secteurs d'emplois traditionnels;
- Maintenir, préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural industriel;
- Consolider la densité et le cadre bâti existant en recyclant les bâtiments et en optimisant leur occupation / nouvelle vocation mixte;
- Favoriser la mixité sociale en incluant des unités d'habitation accessibles pour un ensemble de ménages;
- Intégrer les préoccupations de développement durable par l'insertion de composantes environnementales;
- Encourager l'utilisation de moyens de transport alternatifs à l'automobile en misant sur la proximité du métro et de la piste cyclable;
- Exiger la mise en place d'un ratio d'unités de stationnement en lien avec les particularités de circulation et de transport collectif du milieu;
- Améliorer l'environnement urbain en intégrant des stratégies d'aménagement écologiques;

- Soutenir le développement d'activités culturelles.

Aussi, lors d'un exercice de concertation ayant eu lieu en 2005, un Document d'encadrement du développement du site Alstom a été produit et faisait état de :

5 enjeux

- La responsabilisation du milieu, l'innovation et l'exemplarité
- L'appartenance
- La pérennité du milieu de vie et de la communauté
- Le développement de l'offre d'emploi
- L'amélioration de la qualité de vie

Les paramètres développés

- Paramètres assurant la continuité du développement
- Paramètres assurant la consolidation de la communauté
- Paramètres assurant l'amélioration du cadre de vie
- Paramètres assurant l'augmentation de l'offre de services
- Paramètres assurant l'amélioration des conditions de vie

Finalement, le Chapitre d'arrondissement précise les orientations pour le développement de ce secteur de planification pan-montréalais:

«L'arrondissement exigera, avant toute modification réglementaire sur une partie du site, le dépôt d'un plan d'ensemble qui sera évalué en fonction des objectifs suivants :

- le maintien d'activités économiques et d'un secteur d'emploi favorisant le développement économique local;
- l'accessibilité accrue au site, en évitant de traverser le quartier résidentiel, et le désenclavement éventuel du site vers le Technoparc et vers les berges du fleuve Saint-Laurent;
- l'intégration au potentiel de développement des sites connexes d'importance, tels le Technoparc, le canal de Lachine et le pôle Peel;
- la conservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- la poursuite de la trame urbaine résidentielle de Pointe-Saint-Charles, incluant l'implantation de logements sociaux et de logements à prix abordable répondant aux besoins de la population du Sud-Ouest.»

Le projet proposé vient soutenir ces objectifs en favorisant la création d'emploi, l'accessibilité à l'habitation à proximité, la sauvegarde du patrimoine architectural et collectif. Aussi, il contribue, par l'inclusion de logements sociaux et abordables, par la poursuite du développement économique du secteur, par sa participation aux stratégies de développement durable et par le développement d'une approche participative à l'élaboration du projet, aux politiques mises de l'avant par la Ville de Montréal.

Aussi, dans l'étude du dossier, aux fins de garantir la viabilité du projet, sa complémentarité avec les activités en place et sa conformité aux grandes orientations et politiques de la ville, l'arrondissement s'est assuré que les enjeux suivants soient pris en compte;

- **le marché résidentiel en général et l'inclusion de logements sociaux et abordables**, aux fins de s'assurer de la viabilité et la pérennité du projet dans la mise en place de l'ensemble des unités proposées;
- **la proximité de commerces et services**, l'objectif recherché étant de créer de nouveaux espaces commerciaux et de services répondant aux besoins des résidents;
- **l'emploi**, aux fins de veiller à la conservation de l'emploi et même du développement de celui-ci et de son accessibilité aux gens du quartier;
- **la circulation**, aux fins de voir à la mise en place de mesures qui permettent de maintenir de bonnes conditions de circulation sur l'ensemble du réseau routier tout en minimisant les impacts de la circulation automobile. Promouvoir les modes alternatifs de transport, les réseaux piétons et cyclistes et améliorer la desserte en transport en commun. À cet effet, des discussions sont déjà en cours avec la STM;
- **le patrimoine architectural et archéologique**, aux fins de voir à la préservation de la mémoire du lieu;
- **l'approche de développement durable**, le projet devant favoriser la mise en oeuvre du Plan de développement durable adopté récemment par la Ville de Montréal, en préconisant entre autres

l'aménagement de toits écologiques et de jardins, l'intégration d'une gestion environnementale des systèmes mécaniques et énergétiques reliés à la construction et à l'aménagement du projet et la mise en place de mesures d'encouragement et d'améliorations de la desserte en transport collectif.

La recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet et recommande son adoption.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 10 mars 2009, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont pris connaissance du projet et de la recommandation favorable de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Recommandation du Conseil du Patrimoine de Montréal

Suite à la séance du 12 mars 2009, les membres du Conseil du Patrimoine de Montréal ont déposé leur rapport dans lequel ils émettent un avis favorable au projet avec réserve sur des considérations environnementales et historiques, entre autres à l'égard de la préservation du patrimoine, les interfaces entre les usages et la mise en valeur du paysage.

Recommandation du Comité d'architecture et d'urbanisme

Suite à la séance du 13 mars 2009, les membres du Comité d'architecture et d'urbanisme ont déposé leur rapport dans lequel ils émettent un avis favorable au projet avec réserve à l'égard du traitement de certains bâtiments et aménagements, entre autres les interfaces entre les usages et le stationnement.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme: 10 mars 2009
- Présentation du dossier au Conseil du patrimoine de Montréal: 12 mars 2009
- Présentation du dossier au Comité d'architecture et d'urbanisme: 13 mars 2009
- Recommandation par le Conseil d'arrondissement au Conseil municipal: 5 mai 2009
- Recommandation par le Comité exécutif : 13 mai 2009
- Avis de motion et Adoption du projet de règlement par le Conseil municipal: 25 mai 2009
- Audiences publiques: Juin-Août 2009
- Adoption du règlement par le Conseil municipal : 2010

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Charte de la Ville de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Julie NADON
Conseillère en aménagement ,
responsable du développement
économique local
Tél. : 872-4394
Télécop. : 872-1945

Endossé par:

Johanne S COUTURE
Chef de division
Tél. : 514 872-8692
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2009-04-22 12:09:42

Numéro de dossier : 1093468002