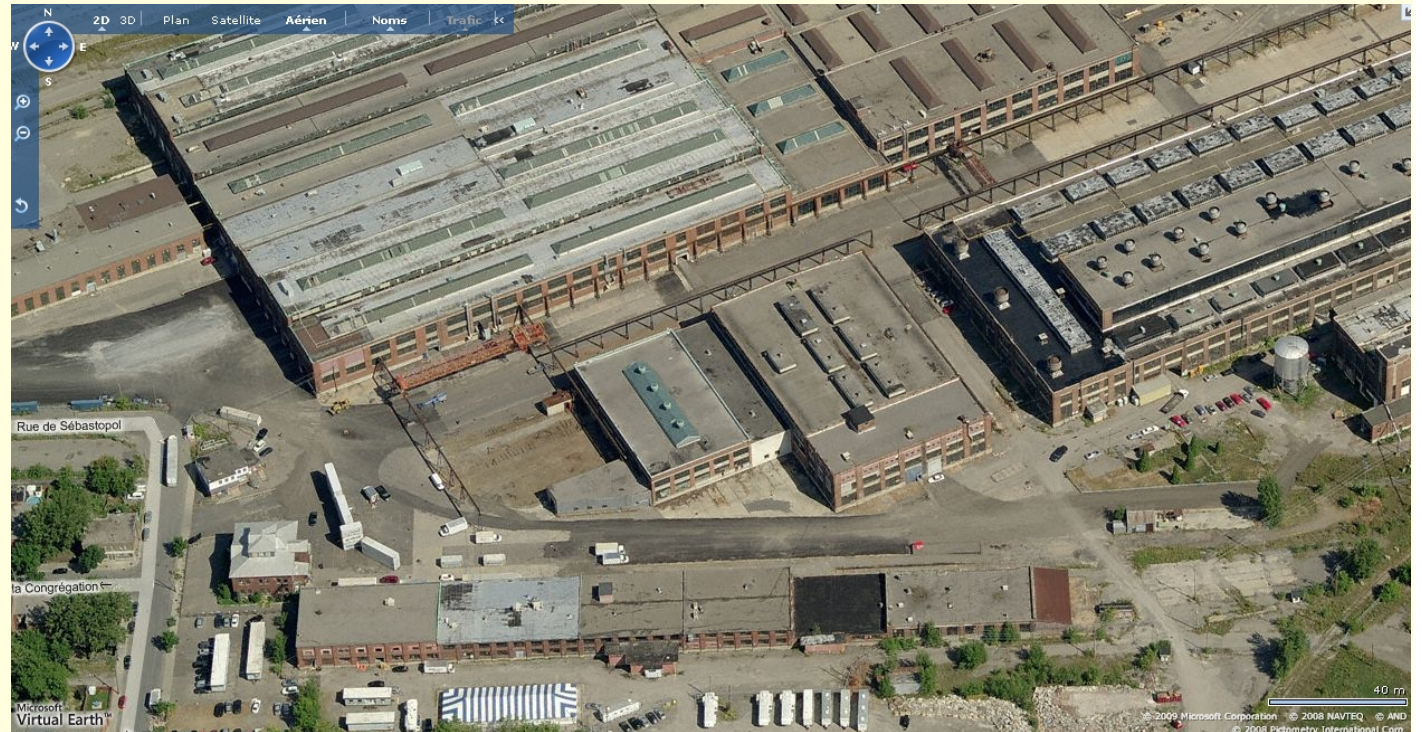


Ville de Montréal
Arrondissement du Sud-Ouest
Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

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



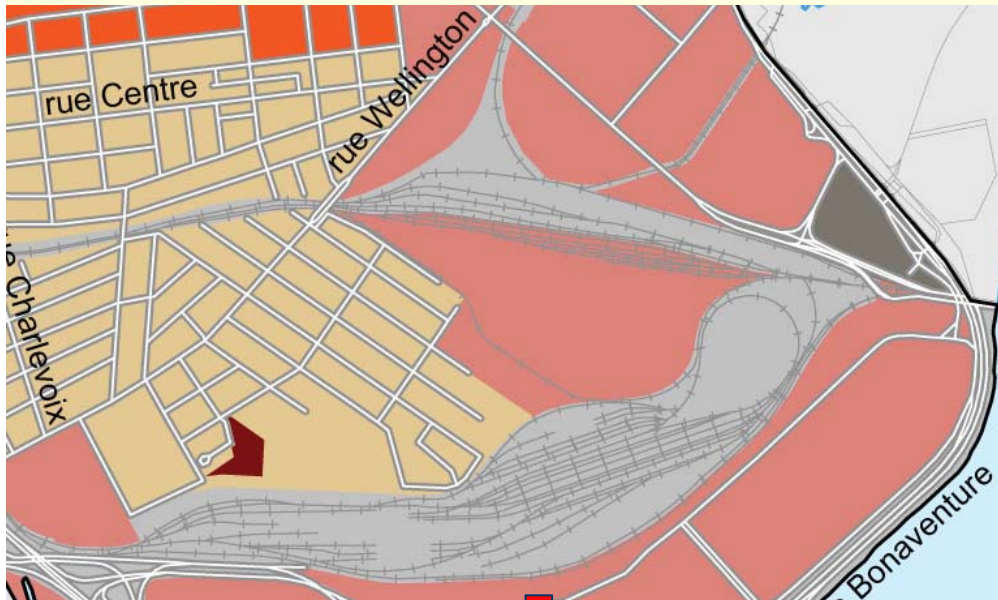
Le 15 septembre 2009

Présentation à
Office de consultation publique de Montréal

- La démarche
- Les projets de règlements
 1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme
 2. En vertu de l'article 89,3° de la Charte :
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
- L'accord de développement

Août 2008: Mandat « en amont » : Démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble du site des ateliers du CN. Dépôt du rapport de l'OCPM en Mars 2009

Article 89,3 ° + Plan d'urbanisme + Accord de développement	
· Présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme (arrondissement)	10 mars 2009
· Présentation du dossier au Conseil du patrimoine de Montréal	12 mars 2009
· Présentation du dossier au Comité d'architecture et urbanisme (ville)	13 mars 2009
· Recommandation par le Conseil d'arrondissement	5 mai 2009
· Recommandation par le Comité exécutif ;	10 juin 2009
· Avis de motion et Adoption des projets de règlement par le Conseil municipal	15 juin 2009
· Consultation publique OCPM	Sept.-Oct. 2009
· Dépôt du rapport de l'OCPM	Décembre 2009
· Le CM reçoit le rapport de l'OCPM en séance	Début 2010
· Recommandation par le Comité exécutif	Printemps 2010
· Adoption des règlements et de l'accord par le Conseil municipal	Printemps 2010



Plan d'urbanisme actuel

- Affectation du sol:
- **Secteur d'emplois**



Plan d'urbanisme proposé

- Affectation du sol:
- **Secteur mixte -**

Remplacement

L'affectation du sol

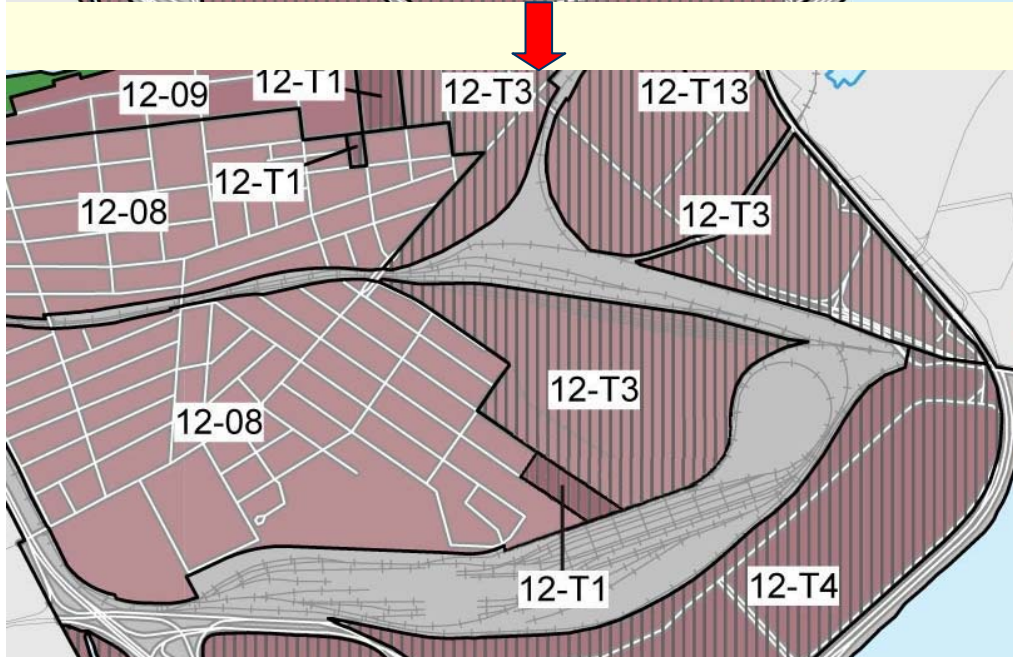
Arrondissement du Sud-Ouest

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'emplois
- Secteur rural
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise de transport
- Infrastructure publique
- Limite d'arrondissement



Plan d'urbanisme actuel

- Densité de construction:
- **12-08 et 12-T3**



Plan d'urbanisme proposé

Densité de construction:

12-T1 - Ajout

Secteur 12-08 :

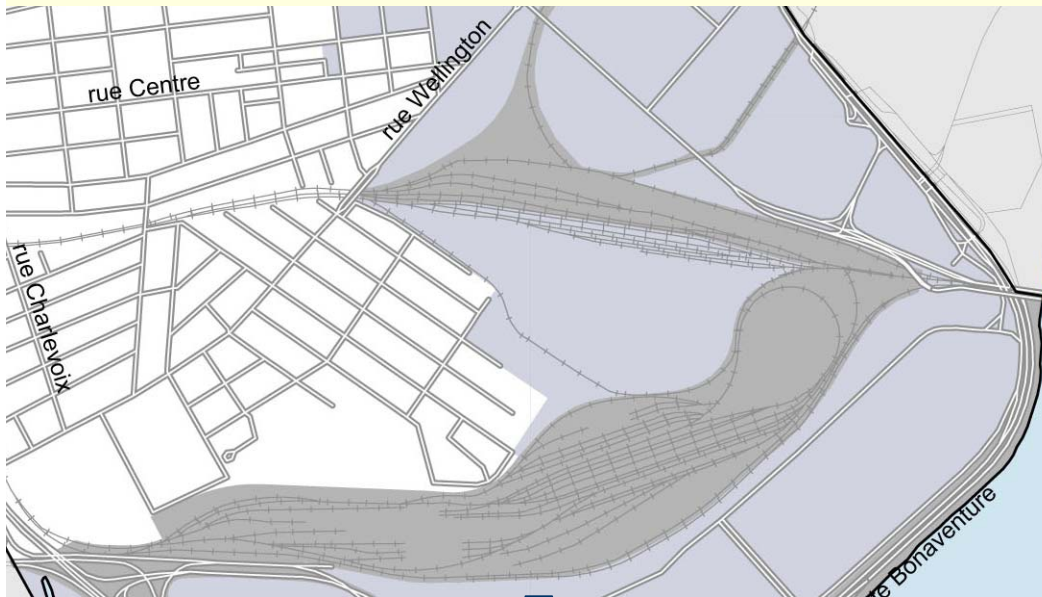
- bâti de un à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

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-T3 :

- hauteur maximale : voir la carte «Les limites de hauteur»;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 3,0.



Plan d'urbanisme actuel


- Limites de hauteur:
- **25 mètres**

Plan d'urbanisme proposé

- Limites de hauteur :
- **25 mètres – Nouvelle délimitation**



Les limites de hauteur

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

Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle
Arrondissement du Sud-Ouest

Les édifices commerciaux

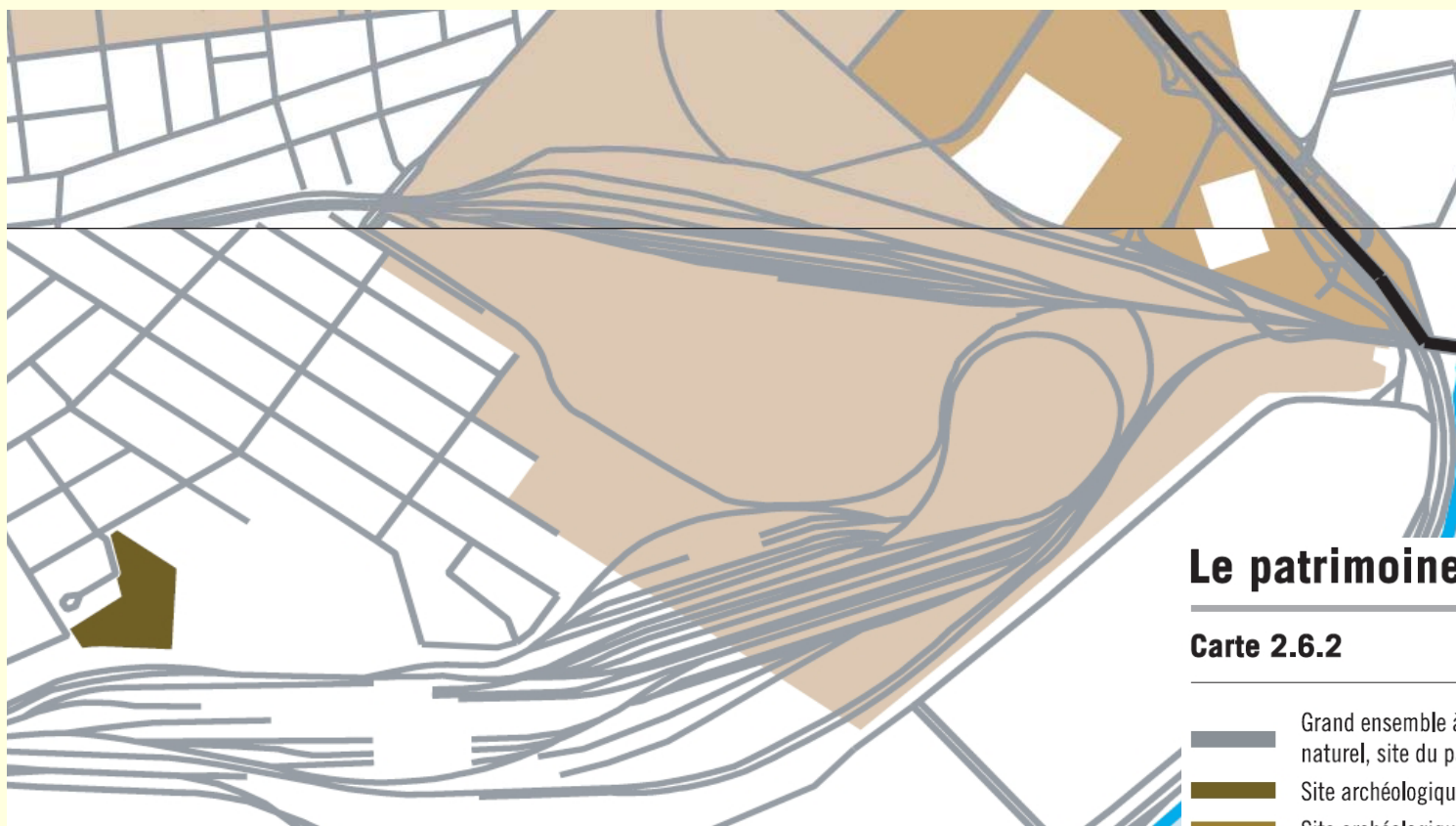
- 2463-2473, rue Centre
(Édifice O. Labelle)
- 525, rue Dominion
(Édifice de la Steel Company of Canada Ltd.)
- 2490, rue Notre-Dame Ouest
(Family Theatre/Théâtre Corona)
- 5001, rue Notre-Dame Ouest
(Molson's Bank)
- 1100, rue De Condé
(Banque d'épargne Condé - Grand-Trunk)
- 4080-4084, rue Saint-Jacques
(Banque d'épargne de la Cité et du District de Montréal)

Les édifices industriels

- 3450-3510, avenue Lionel-Groulx
(R.E.J. Pringle Company)
- 5523, chemin De La Côte-Saint-Paul
(Montreal Light Heat and Power Consolidated)
- 5733-5735-5745-5750-5794-5800-5810-5820-5845, place Turcot
(Complexe de la Canadian Car and Foundry, Turcot Plant)
- 208, rue Dominion
(Stelco)
- 2351-2359, rue Duvernay
(Stelco)
- 1830, rue LeBer
(Complexe industriel des Ateliers du Grand Tronc (Alstom) : édifice administratif, garage, ateliers, centrale thermique et centre de mise en service)
- 3550-3552, rue Saint-Patrick
(Sun Oil)
- 3700-3780, rue Saint-Patrick
(Congoleum Canada Ltd.)
- 4000-4008, rue Saint-Patrick
(Canadian Power Boat Ltd.)
- 5010, rue Saint-Patrick
(Clark Bell Factory)
- 5524, rue Saint-Patrick

Plan d'urbanisme

- Secteur d'intérêt archéologique



Le patrimoine archéologique

Carte 2.6.2

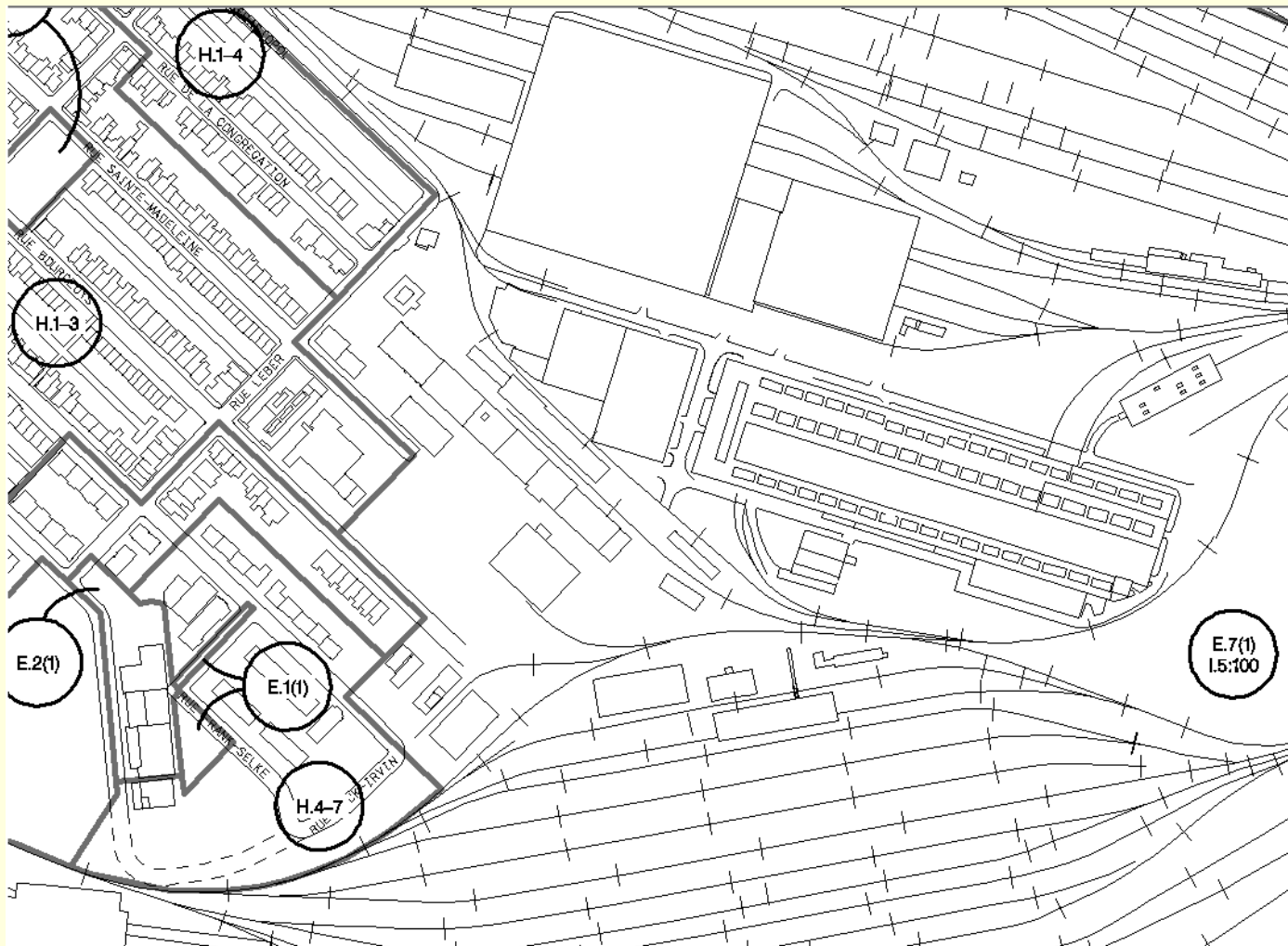
- Grand ensemble à statut (arrondissement historique ou naturel, site du patrimoine)
- Site archéologique recensé (intègre)
- Site archéologique recensé (altéré)
- Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel
- Secteur d'intérêt archéologique
- Limite d'arrondissement

Adoption d'un règlement 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 25 000 m²**

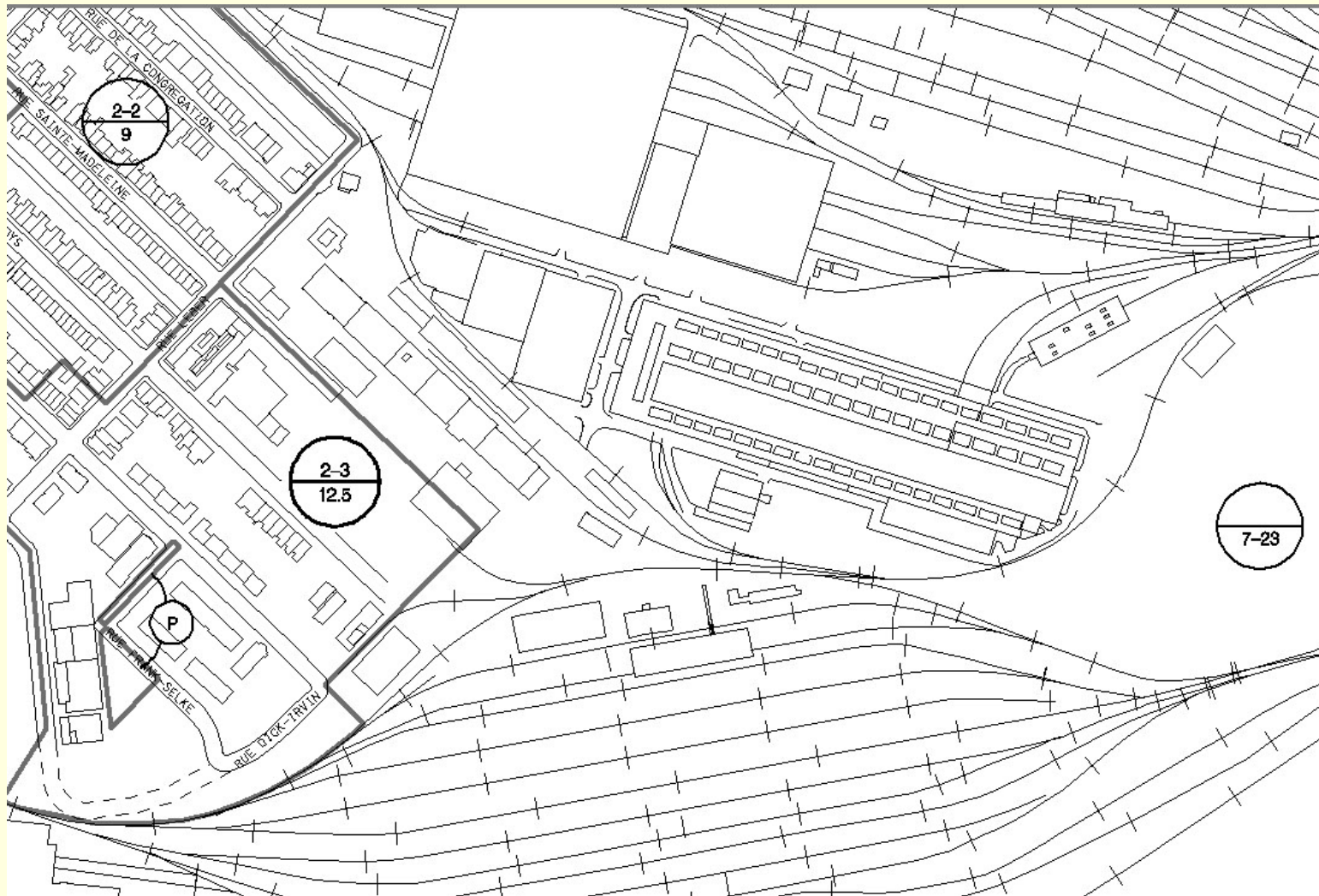
Rappel - Réglementation actuelle

Usages Hauteurs Densité Taux d'implantation



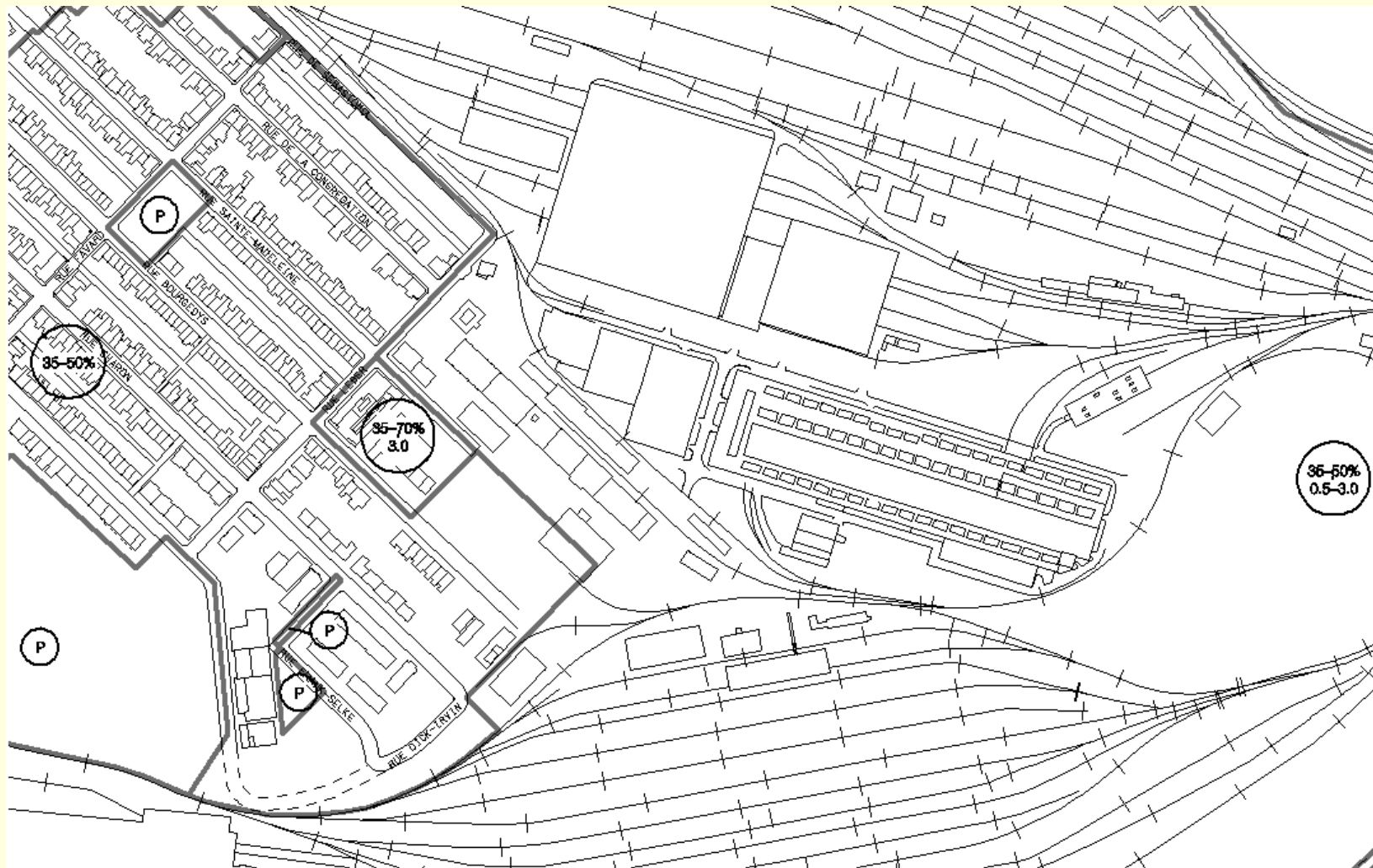
Rappel - Réglementation actuelle

Usages **Hauteurs Densité** Taux d'implantation



Rappel - Réglementation actuelle

Usages Hauteurs Densité **Taux d'implantation**



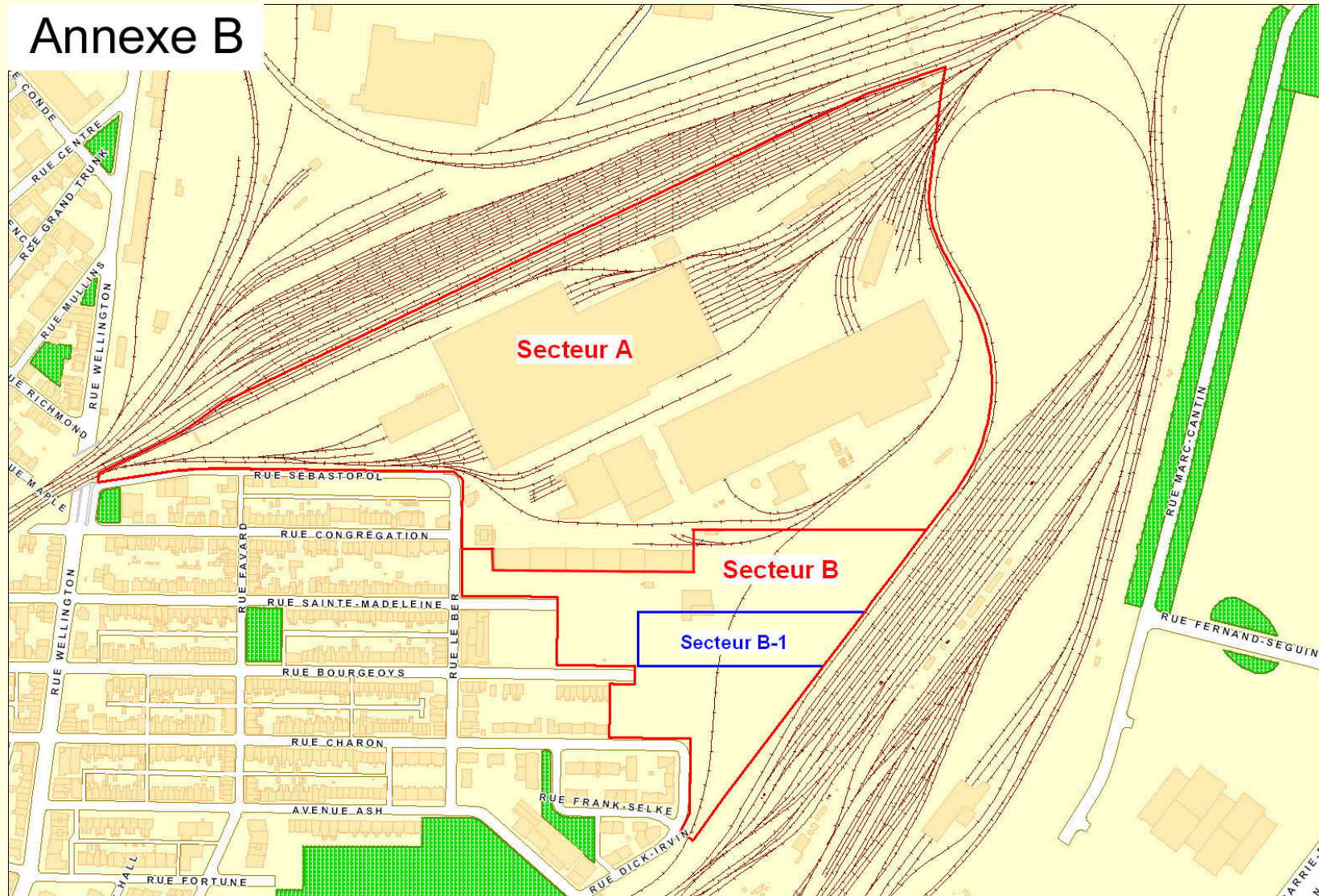
Un règlement autorisant l'occupation des anciens Ateliers du CN situés rue LeBer à des fins commerciales et industrielles et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales.

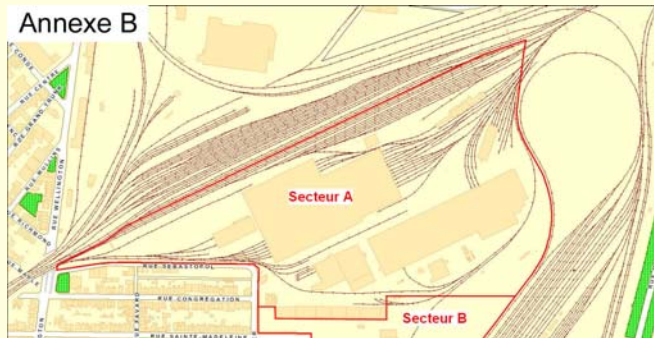
- Le règlement proposé:
- Abroge le Règlement autorisant l'occupation et la transformation de bâtiments situés sur le site des ateliers du CN à Pointe Saint-Charles à des fins de studios de production cinématographique (02-123) – Complexe Sud
- Définit les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction, les exigences sur le stationnement et l'aménagement paysager.

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.

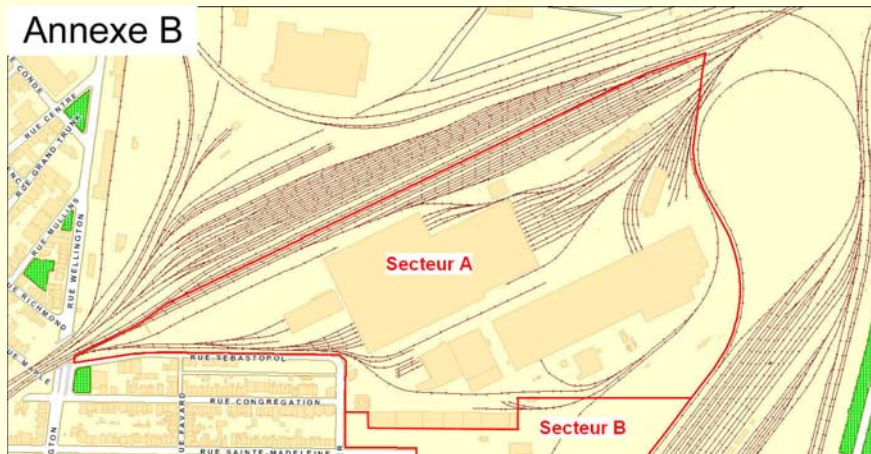
- Il vient déterminer les dérogations au règlement d'urbanisme 01-280 en vigueur en ce qui a trait à **la hauteur** (articles 8 à 10), **la densité** (article 43), **les marges latérales et arrière** (articles 81 à 86), **et les usages** (article 137).

Annexe B

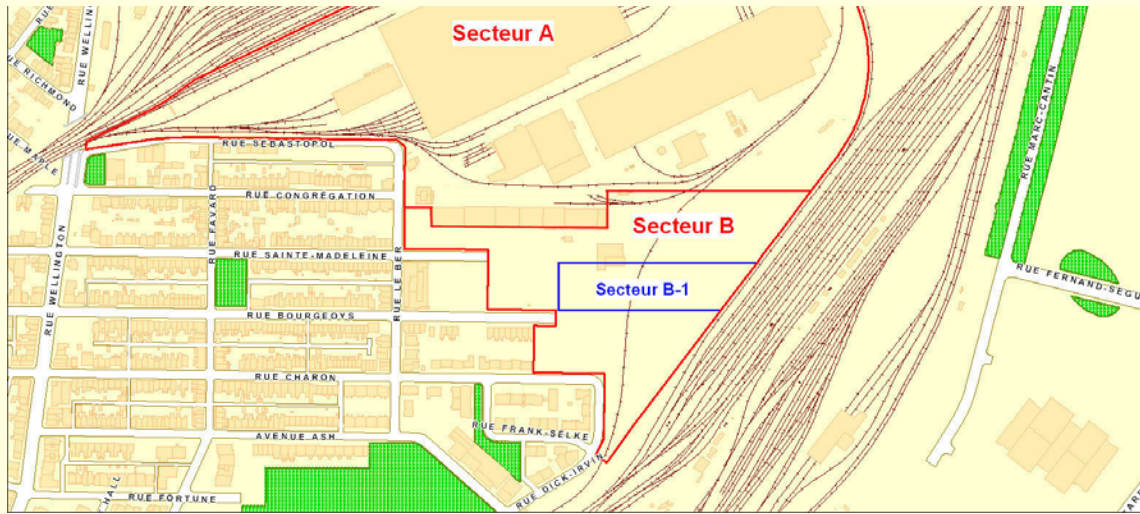




- **Secteur A**, seuls les usages suivants sont autorisés :
 - **I.5 (100)** , matériel roulant
 - **I.4B**, production industrielle
 - La catégorie I.4B; toutes les opérations doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment. Toutefois, une aire d'entreposage extérieur est autorisée.
 - **E.7 (1), E.7 (2)** , équipements de transport et communication

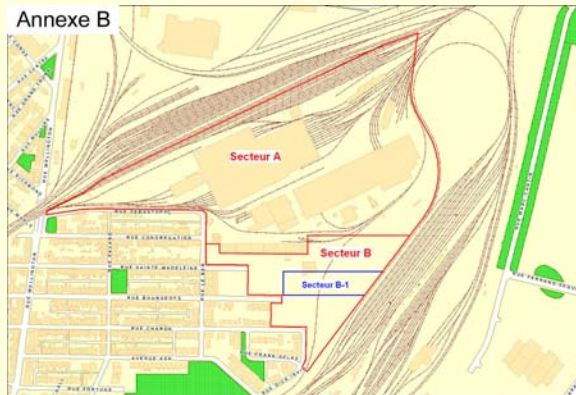


- **Secteur A**, aussi :
 - C.2, commerce de détail et services
 - C.6, activités commerciales lourdes
 - C.7, entreposage, transport et distribution
 - L'usage C.7 n'est autorisé que sur une superficie de plancher maximale de 4 500 m²



Secteurs B et B-1 :

- Tous les usages permis de la famille **habitation** et de la catégorie d'usage **E.1(parc)** sont autorisés.



- Pour un usage de la famille habitation, le **nombre minimal** d'unités de stationnement exigé est **d'une unité de stationnement pour 4 unités de logement** et le **nombre maximal** est **d'une unité de stationnement pour 2 unités de logement**.
- Pour un bâtiment de plus de 4 étages, au moins 75 % des unités de stationnements doivent être situées à l'intérieur du bâtiment.
-
- Pour un bâtiment comprenant moins de 10 logements, un nombre minimal **d'une unité de stationnement pour vélo par logement** est requis.

- En plus des critères du PIIA (architecture et cours):
- L'aménagement des cours avant doit favoriser un espace suffisant à la plantation d'arbustes et d'arbres;
- Une cour intérieure ou arrière doit favoriser un maximum de surfaces végétales et diminuer les espaces extérieurs voués aux espaces de stationnements.

Engagements contractuels, complémentaires à la réglementation et à l'Entente sur les infrastructures

- **Construction de logements sociaux et abordables**
- Le Propriétaire s'engage à céder à l'OBNL Gérer son quartier, des terrains exempts de contamination;
- Réalisation d'un **minimum de 210 logements sociaux et communautaires** ou **au moins vingt-cinq pourcent (25%)** d'unités de logements sociaux et communautaires du total de logements construits sur l'ensemble du projet, le plus grand nombre s'appliquant.

- **Construction de logements sociaux et abordables**
- Le Propriétaire s'engage à convenir d'une **convention d'achat avec Gérer son quartier**, avant la date d'adoption des modifications réglementaires permettant la réalisation du Projet,
- Laquelle convention statuera sur les conditions de vente des terrains et autres obligations des parties, permettant la réalisation des logements sociaux dans le cadre des programmes d'aide de la Société d'habitation du Québec.

- **Construction de logements sociaux et abordables**
- Le Propriétaire s'engage à réaliser ou faire en sorte que soit réalisé, dans le cadre du Projet, un minimum de 125 logements abordables.
- Le prix d'achat de ces unités abordables doit répondre aux critères d'admissibilité du programme accession à la propriété de la Ville

- **Programme d'accession à la propriété**

Propriété	Prix d'achat maximal	Aide financière
Unité résidentielle neuve - ménage sans enfant	180 000 \$	6500 \$
Unité résidentielle neuve - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans	235 000 \$	10 000\$

Développement durable

- Gestion du bruit et des vibrations
 - Faire effectuer une étude d'impact sur le bruit et la vibration en provenance des activités ferroviaires pour les nouveaux lotissements résidentiels et autres nouvelles utilisations sensibles du sol. - Lignes directrices et meilleures pratiques de l'Office des Transports du Canada.
 - Cette étude devra faire part des mesures d'atténuation nécessaires et le Propriétaire s'engage à appliquer ou faire appliquer ces mesures d'atténuation.
- Verdissement et réduction des îlots de chaleur
- Gestion des matières résiduelles
- Gestion de l'énergie et de l'eau
- Gestion des sols contaminés

Transport

- Le Propriétaire s'engage à :
 - Accord avec Voyagez Futé (solutions alternatives de déplacement)
 - Accord avec service d'auto-partage (CommunAuto)
 - Emplacement pour des vélos en libre-service
 - Relier le développement au réseau cyclable

- Patrimoine – Archéologie
- Le Propriétaire s'engage à :
 - Déployer ses meilleurs efforts pour la conservation et la mise en valeur des bâtiments industriels par des actions telles une mise en lumière des bâtiments ou l'intégration d'installations artistiques significatives marquant l'histoire du lieu;

- **Patrimoine – Archéologie**
- Le Propriétaire s'engage à :
 - Effectuer, à ses frais, une étude de potentiel archéologique et des suivis archéologiques tels que requis par le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCC).
 - Advenant que les biens recueillis lors de fouilles archéologiques aient une valeur jugée suffisamment intéressante, le propriétaire s'engage à les mettre en valeur à l'intérieur du Site.

- **Concertation, Développement communautaire et Emploi**
- Le Propriétaire entend collaborer avec le **Groupe RESO** à la mise en place d'une **stratégie d'embauche locale** avec la participation des entreprises occupantes des lieux.
- Le Propriétaire entend participer à un **comité de vigilance** composé des représentants de l'ensemble **des Promoteurs, du GRT Bâtir son Quartier, de RESO, de l'arrondissement du Sud-Ouest**, lequel comité devra s'assurer du suivi du développement résidentiel, commercial et industriel et de l'application du présent Accord.

- **Parcs et places publiques**
- Le Propriétaire devra acquitter les frais de parcs, tel que prévu au Règlement sur les opérations cadastrales. **Ces frais de parcs seront acquittés par la cession de terrains et non en argent.**
- En remplacement du Parc de la Congrégation, le Propriétaire prend en charge les travaux **d'aménagement de nouveaux jardins communautaires** à être localisés au coin sud-ouest de l'intersection des rues Sébastopol et LeBer.
- Il en assume la totalité des coûts d'aménagement, comprenant les études préliminaires, la préparation des plans et devis, la décontamination et préparation des sols, et l'installation de clôtures. **L'exécution de cet engagement est garantie par la remise à la Ville d'une lettre de garantie bancaire.**

- **Sentier public**
- Les parties entendent collaborer, d'ici la fin du Projet pour aménager un sentier public à être réaliser par le Propriétaire, à ses frais, et destiné à relier les propriétés adjacentes. -Talus
- Le Propriétaire s'engage, d'ici la fin du Projet, à y consentir gratuitement à la Ville, une servitude réelle et perpétuelle de passage, sur la parcelle de terrain.
- **L'exécution des engagements prévus au présent article est garantie par la remise à la Ville d'une lettre de garantie bancaire**

- **Lien véhiculaire**
- Sous réserve des délais de réalisation des travaux qui pourraient être imposés par le Canadien National, le Propriétaire s'engage à réaliser ou faire réaliser **un lien véhiculaire entre sa propriété et la rue Marc-Cantin** dans les 18 mois suivant la signature de l'accord.
- **L'exécution de cet engagement est garantie par la remise à la Ville d'une lettre de garantie bancaire.**

Merci !

La Stratégie d'inclusion de logements abordables

- Adoption en août 2005 par le comité exécutif à la suite d'une consultation publique
- Vise à ce que 30 % de la production résidentielle des prochaines années, estimée entre 60 000 à 75 000 nouveaux logements, soit abordable
- Deux cibles :
 - 15 % de logements sociaux et communautaires
 - 15 % de logements abordables privés
- Fondée sur une approche volontaire utilisant les outils de planification en place

- Projet ciblé par la Stratégie d'inclusion :
 - Un grand propriétaire foncier public
 - Un projet de plus de 200 logements
 - Un projet nécessitant une modification à la réglementation
- Le promoteur a confirmé son intention d'appliquer la Stratégie d'inclusion et d'inclure dans le projet :
 - 25 % de logements communautaires, soit 210 logements min. pour des familles et petits ménages
 - 15 % de logements abordables privés, soit 125 logements min.
- Application
 - Adoption de l'accord de développement par le conseil en même temps que les modifications réglementaires

I.4(B)

USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE I.4

- La catégorie I.4 regroupe des usages qui peuvent occuper de grandes superficies de production et dont l'activité est susceptible de provoquer certaines nuisances à l'intérieur même du secteur industriel.
- La catégorie I.4 comprend :
 - 1° les usages spécifiques de la catégorie I.1;
 - 2° les usages spécifiques de la catégorie I.2;
- 3° les usages spécifiques suivants :
 - 36· abrasifs
 - 37· adhésifs, sauf colles fortes
 - 38· alcool et vins, sauf alcool méthylique
 - 39· amidonnerie
 - 40· argile (fabrication de produits)
 - 41· bicyclettes
 - 42· bois (transformation, traitement et fabrication de produits)
 - 43· boulangerie
 - 44· brasserie
 - 45· caoutchouc (fabrication de produits)
 - 46· chauffage et climatisation (fabrication de matériel)
 - 47· ciment (fabrication de produits, sans cuisson)
 - 48· cire et paraffine (fabrication de produits et traitement)
 - 49· cuir verni
 - 50· détergents (fabrication par mélange à froid, sans émanation nuisible)

I.4(B)

- 51· dextrines
- 52· électriques et électroniques (fabrication d'appareils et produits)
- 53· électrolyse (traitement)
- 54· embouteillage
- 55· encre
- 56· fer-blanc et autres métaux (estampage et fabrication de petits objets)
- 57· fibres et fibres tissées (production et traitement)
- 58· gélatine à base végétale
- 59· glace artificielle
- 60· glucose
- 61· huile végétale (produite par extraction, traitement)
- 62· linoléum
- 63· malterie
- 64· métaux (forgeage) et fabrication de produits
- 65· minoterie et meunerie
- 66· peaux tannées (traitement)
 - 67· photographie, photogravure, rayons X (fabrication, découpage et préparation de films et de plaques)
- 68· pierre (taille et fabrication de produits)
- 69· plastique (fabrication de produits)
- 70· polissage (fabrication de produits)
- 71· portes, fenêtres et huisseries en bois, en métal ou de vinyle
- 72· produits réfractaires
- 73· quincaillerie, outillage et coutellerie
- 74· résine, sauf brai et arcanson
- 75· savon (fabrication par fonte ou traitement de corps gras)
- 76· sucre (raffinage)
- 77· teinture, sauf d'aniline (fabrication et application)
- 78· verre.

I.4(B)

- **283.** Dans un secteur où est autorisée la classe B de la catégorie I.4, les usages suivants sont également autorisés :
- 1° de la famille commerce :
 - a) centre d'activités physiques
 - b) épicerie (dépanneur), d'une superficie maximale de 200 m²
 - c) services personnels et domestiques (guichet bancaire automatique);
- 2° de la famille équipements collectifs et institutionnels :
 - a) ateliers municipaux
 - b) central téléphonique
 - c) cour de matériel et de véhicules de service
 - d) école d'enseignement spécialisé
 - e) station ou sous-station électriques
 - f) poste de police
 - g) poste de pompiers.

E.7(1) - E.7 (2)

- La catégorie E.7(1) comprend les usages spécifiques 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 E.7(2) comprend les usages spécifiques suivants :
 - 1• gare
 - 2• héliport.

C.2

198. La catégorie C.2 **regroupe les établissements de vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale.**

199. La catégorie C.2 comprend :

1° les usages spécifiques de la catégorie C.1(1);

1.1° les usages additionnels de la catégorie C.1(1);

2° les usages spécifiques suivants :

- 13-accessoires et appareils électroniques et informatiques
- 14-accessoires personnels
- 15-animaux domestiques, sauf garde et dressage
- 16-antiquités
- 17-articles de sport et de loisirs
- 18-articles de bureau
- 19-carburant
- 20-débit de boissons alcooliques
- 21-librairie, papeterie
- 22-magasin à rayons
- 23-matériel scientifique et professionnel
- 24-meubles, accessoires et appareils domestiques
- 25-pièces, accessoires d'automobiles (vente)
- 26-poissonnerie
- 27-quincaillerie
- 28-restaurant, traiteur
- 29-vêtements, chaussures
- 30-vins, spiritueux;

C.2

3° les usages additionnels suivants :

- 31·atelier d'artiste et d'artisan
- 32·bureau
- 33·centre d'activités physiques
- 34·clinique médicale
- 35·école d'enseignement spécialisé
- 36·galerie d'art
- 37·hôtel
- 38·institution financière
- 39·laboratoire, sauf si dangereux ou nocif
- 40·salle de billard
- 41·services personnels et domestiques, sauf blanchisserie et buanderie automatique
- 42·studio de production
- 43·salon funéraire.

C.2

- **200.** Dans un secteur où est autorisé la catégorie C.2, les usages suivants sont également autorisés :
- 1° de la famille équipements collectifs et institutionnels:
 - a) activité communautaire ou socioculturelle
 - b) bibliothèque
 - c) école primaire et préscolaire
 - d) école secondaire
 - e) garderie
 - f) maison de la culture
 - g) musée.

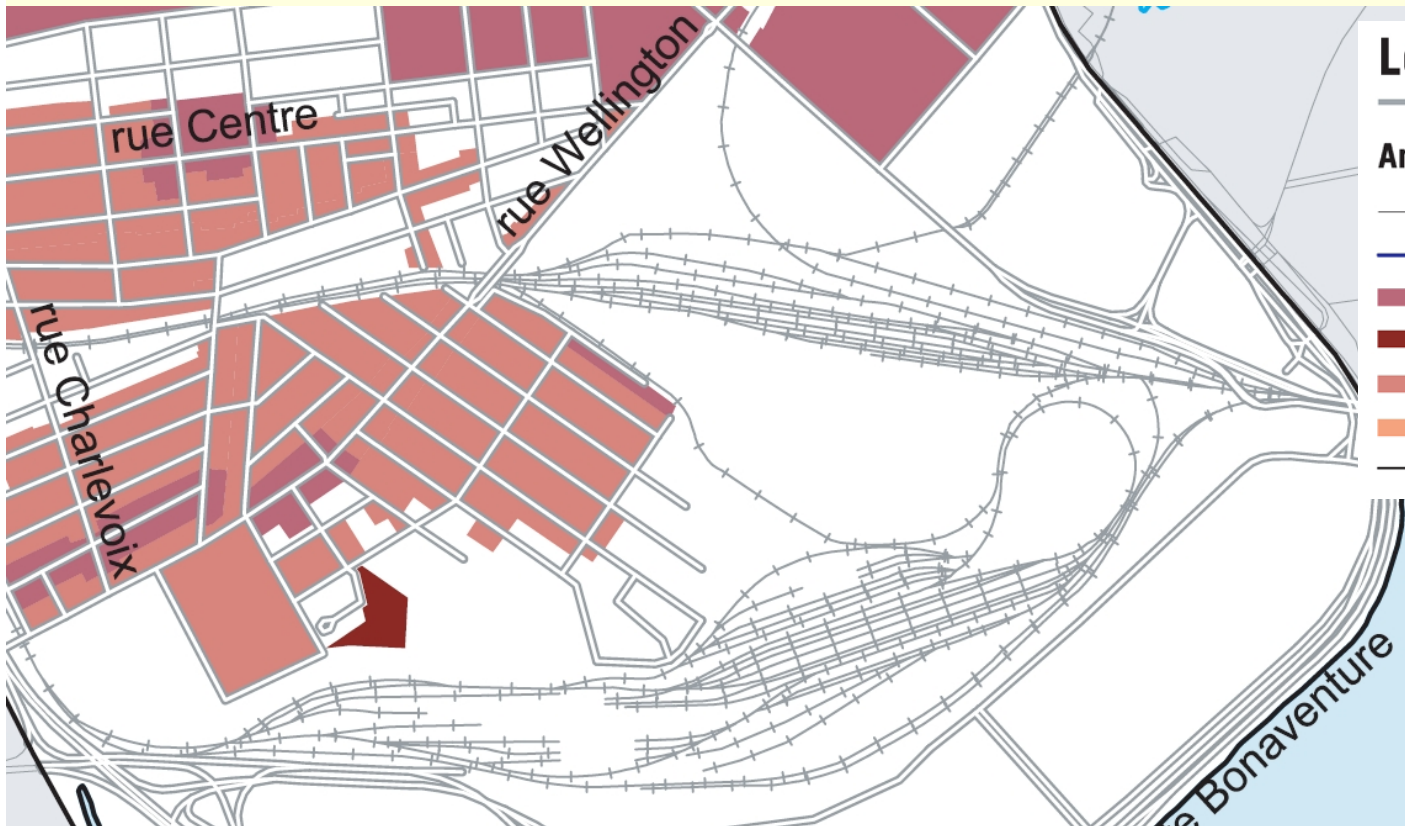
C.6

• La catégorie C.6(1) comprend les usages spécifiques suivants :

- 1· carburant
- 2· centre de rénovation
- 3· établissement de jeux récréatifs
- 4· lave-auto automatique
- 5· monuments de pierre
- 6· pièces, accessoires d'automobiles
- 7· piscines et équipements d'aménagement extérieur
- 8· salle de tir
- 9· serre commerciale ou pépinière
- 10· véhicules automobiles (location, vente)
- 11· véhicules automobiles (réparation, entretien)
- 12· véhicules récréatifs et équipements similaires
- 13· entrepreneurs et matériaux de construction.

La catégorie C.6(2) comprend les usages suivants :

- 14· animaux domestiques
- 15· outillage et machinerie
- 16· véhicules routiers (location, vente)
- 17· véhicules routiers (réparation, entretien).



Le patrimoine bâti

Arrondissement du Sud-Ouest

- Arrondissement historique ou naturel
- Secteur de valeur exceptionnelle
- Grande propriété à caractère institutionnel
- Secteur de valeur intéressante
- Ensemble urbain d'intérêt
- Limite d'arrondissement

Voyagez Futé

- Voyagez Futé offre une panoplie de services adaptés aux besoins des entreprises du centre-ville. Ces services visent à faciliter l'accessibilité aux lieux d'emplois et à encourager les travailleurs à voyager autrement que seul en auto, lors de leurs déplacements domicile-travail ou déplacements d'affaires.
- Plan de gestion des déplacements
- Diagnostic d'accessibilité de l'entreprise
- Sondage sur les habitudes de déplacement des employés
- Mise en place du programme allégo
- Programme de covoiturage
- Programme de fidélisation aux transports collectifs
- Activités de promotion et de sensibilisation en entreprise
- Flottes corporatives de vélos en libre-service
- Relais auprès des organismes de transport et autres intervenants locaux