

IDENTIFICATION

Dossier # :1245378001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du paragraphe 2 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4) le Règlement autorisant la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments aux fins d'une gare de triage ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le lot numéro 1 360 265 du cadastre du Québec. Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'il tienne les assemblées publiques de consultation requises.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande d'autorisation a été déposée afin de permettre la construction de bâtiments abritant des bureaux, un garage et des aires d'entreposage extérieures ainsi que l'aménagement d'un stationnement.

Le terrain visé est situé en bordure de la rue Notre-Dame Est et se trouve dans le secteur Assomption Sud - Longue-Pointe, à proximité des installations du port de Montréal ainsi que du chemin de fer et de la gare de triage du Canadien National (CN).

En 2016, l'entreprise Ray-Mont Logistiques (RML) a acheté le terrain de l'ancienne usine Canadian Steel Foundries localisée à l'ouest du secteur, afin d'y déménager ses activités en opérations dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

En janvier 2017, une demande de permis est déposée par RML pour des activités de réception, de transbordement et d'entreposage de marchandises en vrac à partir de trains, sur le terrain visé. Sur la base des catégories d'usages autorisées par la réglementation, la Ville de Montréal refuse de délivrer le certificat d'occupation ainsi que le permis de construction et le dossier est porté devant les tribunaux. En juin 2018, un jugement de la Cour supérieure donne raison à RML pour la qualification de son usage comme gare de triage (E.7(1)). Cette décision est confirmée par la Cour d'appel en janvier 2021. C'est dans ce contexte qu'un certificat d'occupation et un permis de construction sont délivrés en janvier 2021 pour l'opération d'une plate-forme logistique intermodale assimilée à un usage « gare de triage » au sens de la réglementation d'urbanisme.

À la suite de cette décision, les parties ont discuté de certaines modifications qui pourraient être apportées à l'aménagement du site afin de diminuer les nuisances pour le voisinage, et ce, dans un contexte où la Ville de Montréal entend procéder également à certains aménagements sur les terrains limitrophes au terrain concerné. Certains des aménagements proposés par RML nécessitent des modifications réglementaires. Un règlement en vertu du paragraphe 2 de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* est

donc nécessaire afin de les permettre.

La présente demande est relative notamment à la construction de nouveaux bâtiments, à l'aménagement d'une aire de stationnement et requiert une modification au Plan d'urbanisme.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Sans objet.

DESCRIPTION

Le projet prévoit la relocalisation des activités de l'entreprise RML, laquelle est actuellement installée dans l'arrondissement du Sud-Ouest depuis une trentaine d'années. Le site visé est présentement en opération et les activités comprennent la réception, du transbordement et de l'entreposage de marchandises en vrac à partir de trains et de camions. La mise en opérations complète de RML est prévue d'ici 2025. La décision de la Cour d'appel permet à RML d'exercer ses activités sans qu'aucune modification réglementaire ne soit adoptée. Cependant, l'entreprise souhaite apporter certaines modifications à ses installations actuelles dont l'ajout de bâtiments, d'une aire de stationnement et d'équipements de manutention. Un aménagement paysager est également prévu au pourtour des zones dédiées à l'entreposage extérieur. Il est opportun de saisir cette occasion pour encadrer les aménagements proposés par règlement et, par le fait même, prévoir certaines conditions favorables à la cohabitation.

À terme, l'opération du site implique des convois ferroviaires, du camionnage sur courte distance entre le port et la plate-forme ainsi qu'à partir et vers le réseau routier.

Modification du Plan d'urbanisme

Le projet requiert la modification du plan d'urbanisme à l'égard des éléments suivants :

- Modification du taux d'implantation de moyen à faible;
- Modification du C.O.S. minimal de 0.3 à 0.

Dérogations

Règlement sur le lotissement (RCA04-27003)

Article 18 - relativement à la construction de bâtiments sur un terrain formé de lots distincts.

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)

Article 5 - afin de modifier la définition d'une cour avant;

Article 21 - afin de permettre le dépassement de la hauteur maximale en mètres des équipements mécaniques sans respecter de retrait;

Article 34 - afin de permettre une densité de construction minimale de 0 plutôt que 0,3;

Article 40 - afin de permettre un taux d'implantation minimal de 0 plutôt que 30 %;

Articles 50 à 70 - afin de ne pas prendre en considération les bâtiments voisins pour fixer

l'alignement de construction;

Articles 120.12.1 et 563.1 - afin de ne pas appliquer la diminution du 50 % du nombre maximal d'unités de stationnement autorisées;

Article 342, paragraphe 5 - afin de permettre l'empilement de plus de quatre conteneurs (8 plutôt que 2);

Article 387.2.10 - afin de soustraire le projet à l'application du facteur de résilience climatique;

Article 442 - afin d'autoriser une superficie d'affichage plus grande (300 m² plutôt que 75 m²);

Articles 534, 535 et 539 - afin de ne pas exiger un nombre minimal d'unités de chargement et de ne pas exiger de dimensions minimales dans le cas où des unités seraient aménagées;

Article 561 - afin de permettre un nombre supérieur d'unités de stationnement (115 plutôt que 25);

Articles 574 et 575 - afin de permettre une voie d'accès d'une largeur supérieure (20 m plutôt que 10 m).

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a analysé la demande en fonction du milieu environnant, de la réglementation et de l'intérêt public et estime que la réalisation du projet est acceptable pour les raisons suivantes :

- Les activités de la plate-forme logistique intermodale qui ont cours présentement sont réalisées de plein droit, la Cour d'appel ayant confirmé leur conformité à la réglementation alors applicable;
- Ces activités requièrent la construction de bâtiments et l'exploitation d'espaces non bâtis destinés à l'entreposage et au transbordement ne pouvant faire l'objet de végétalisation;
- L'aménagement d'une zone tampon entre le site et le secteur résidentiel adjacent permettra la réduction des nuisances.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Sans objet

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne contribue pas à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle puisqu'il comporte des dérogations à des dispositions de la réglementation d'urbanisme portant sur certaines matières.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Si le projet de règlement n'est pas adopté, les opérations de RML pourront se poursuivre sans autre encadrement que celui découlant de la décision de la Cour d'appel.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Sans objet.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Conseil municipal (CM) - Avis de motion et adoption du projet de règlement;

- Office de consultation publique de Montréal (OCPM) - Assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal (CM) - Adoption du règlement;
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec (CMQ) un avis sur la conformité du Règlement au Schéma d'aménagement;
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai de 30 jours pour faire une demande à la CMQ ou après la décision rendue par la CMQ.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 25 avril 2024

RESPONSABLE DU DOSSIER

François MIHOS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-7581
Télécop. : 514 872-2312

ENDOSSÉ PAR

Carlos ACOSTA
Chef de division - Urbanisme

Tél : 438 827-5980
Télécop. :

Le : 2024-04-16

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Pierre-Paul SAVIGNAC
Directeur - Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

Tél : 514 868-3906

Approuvé le : 2024-05-27