

IDENTIFICATION

Dossier # :1245378002

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 le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) afin de créer un nouveau secteur de densité (14-T3) permettant de diminuer le taux d'implantation minimal et le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) minimal dans une partie de l'actuel secteur de densité (14-T1). 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, en vertu du paragraphe 2 de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*, 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 (sommaire décisionnel numéro 1245378001).

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.

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 au Plan d'urbanisme

Par la création d'un nouveau secteur de densité (14-T3), à même une partie de l'actuel secteur de densité 14-T1 afin de

- faire passer le taux d'implantation minimal de moyen à faible;
- faire passer le coefficient d'occupation minimal (C.O.S.) de 0.3 à 0.

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 s'agit d'une demande de modification de certains paramètres du Plan d'urbanisme.

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 du règlement;

- Assemblée publique de consultation - Office de consultation publique de Montréal (OCPM);
- 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

Les procédures de modification au Plan d'urbanisme sont conformes à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1).

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

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

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

Lecture :

Caroline LÉPINE, 13 mai 2024

RESPONSABLE DU DOSSIER

François MIHOS
Conseiller en aménagement

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

ENDOSSÉ PAR

Le : 2024-05-13

Carlos ACOSTA
Chef de division - Urbanisme

Tél : 438 827-5980
Télécop. :

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