

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



Le 17 février 2009

Présentation à
Office de consultation publique de Montréal

Présentation

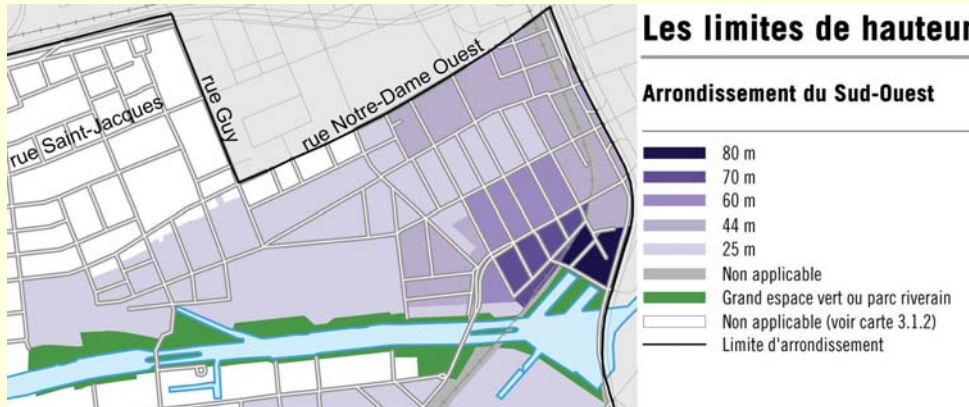
- La démarche
- Les projets de règlements
 1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme
 2. Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du Parc linéaire du Canal de Lachine



La démarche

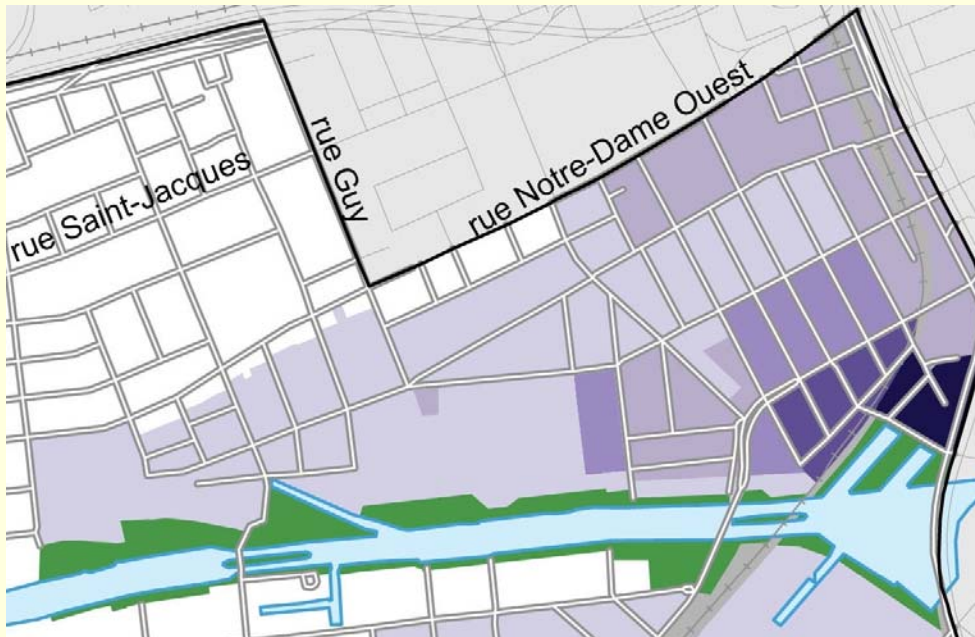
Article 89,3 ° + Plan d'urbanisme + Accord de développement	
· Présentation du dossier au Conseil du patrimoine de Montréal	24 novembre 2008
· Présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme (arrondissement)	1 ^{er} décembre 2008
· Présentation du dossier au Comité d'architecture et urbanisme (ville)	5 décembre 2008
· Recommandation par le Conseil d'arrondissement	13 janvier 2009
· Recommandation par le Comité exécutif ;	21 janvier 2009
· Avis de motion et Adoption des projets de règlement par le Conseil municipal	26 janvier 2009
· Audiences publiques OCPM	Février-Mars 2009
· Dépôt du rapport de l'OCPM	Fin Avril 2009
· Le CM reçoit le rapport de l'OCPM en séance	Mai 2009
· Recommandation par le Comité exécutif	Juin 2009
· Adoption des règlements et de l'accord par le Conseil municipal	Juin 2009

Modification Plan d'urbanisme



Plan d'urbanisme actuel

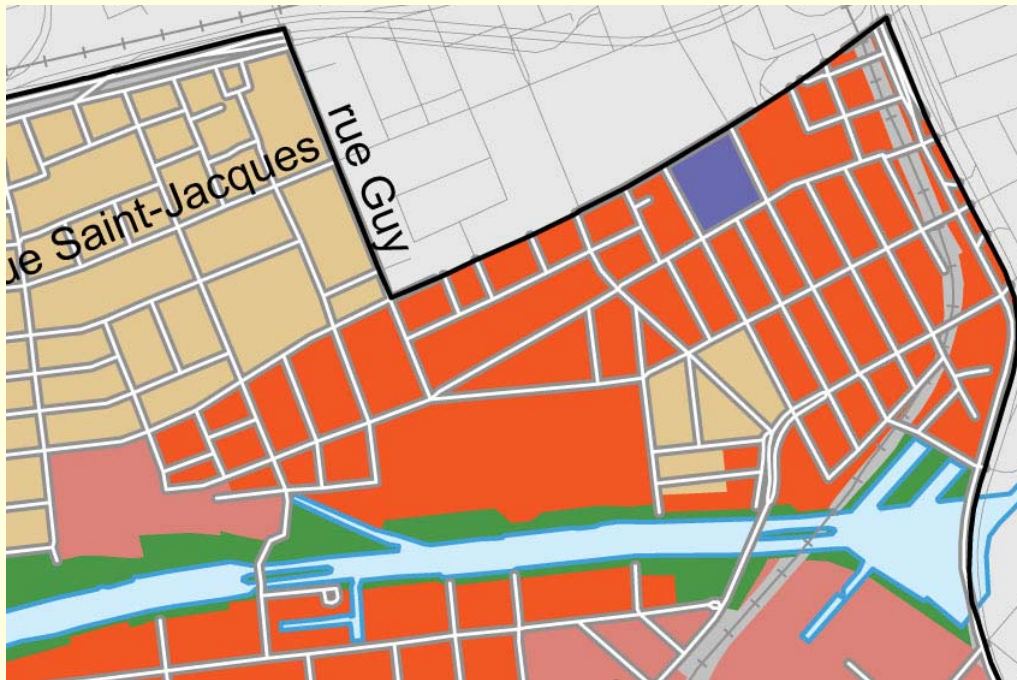
- Limites de hauteur:
- **25 mètres**



Plan d'urbanisme proposé

- Limites de hauteur :
- **25 mètres**
- **44 mètres**
- **60 mètres**

Plan d'urbanisme Affectations



Plan d'urbanisme

- Secteur mixte:
- Logements
- Immeubles industrie légère
- Immeubles à bureaux
- Immeubles commerciaux
- Équipements collectifs ou institution

Plan d'urbanisme Densités



Plan d'urbanisme

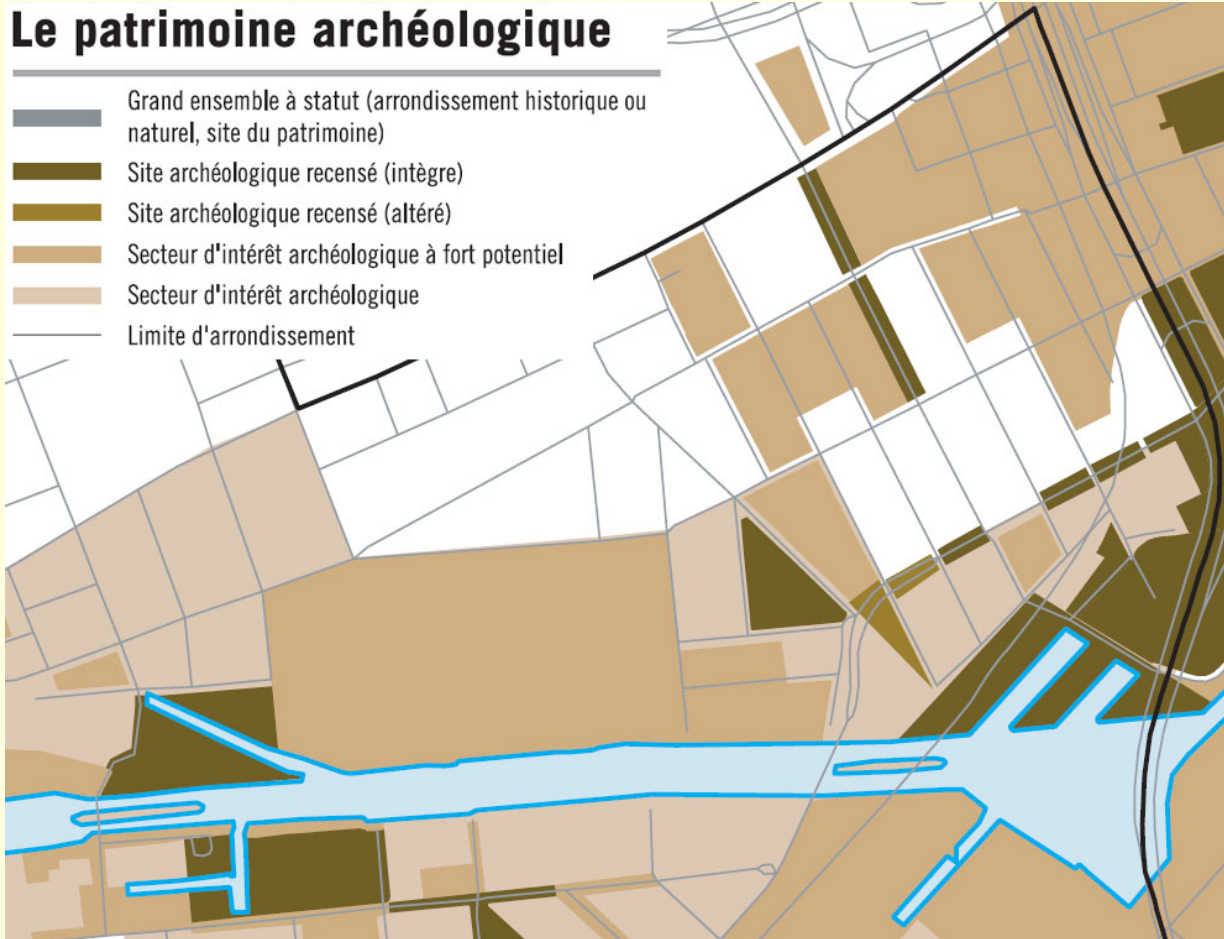
- Secteur 12-T1

- C.O.S. minimal de 2.0
- C.O.S. maximal de 6.0

Plan d'urbanisme Patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique

- 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



Plan

d'urbanisme

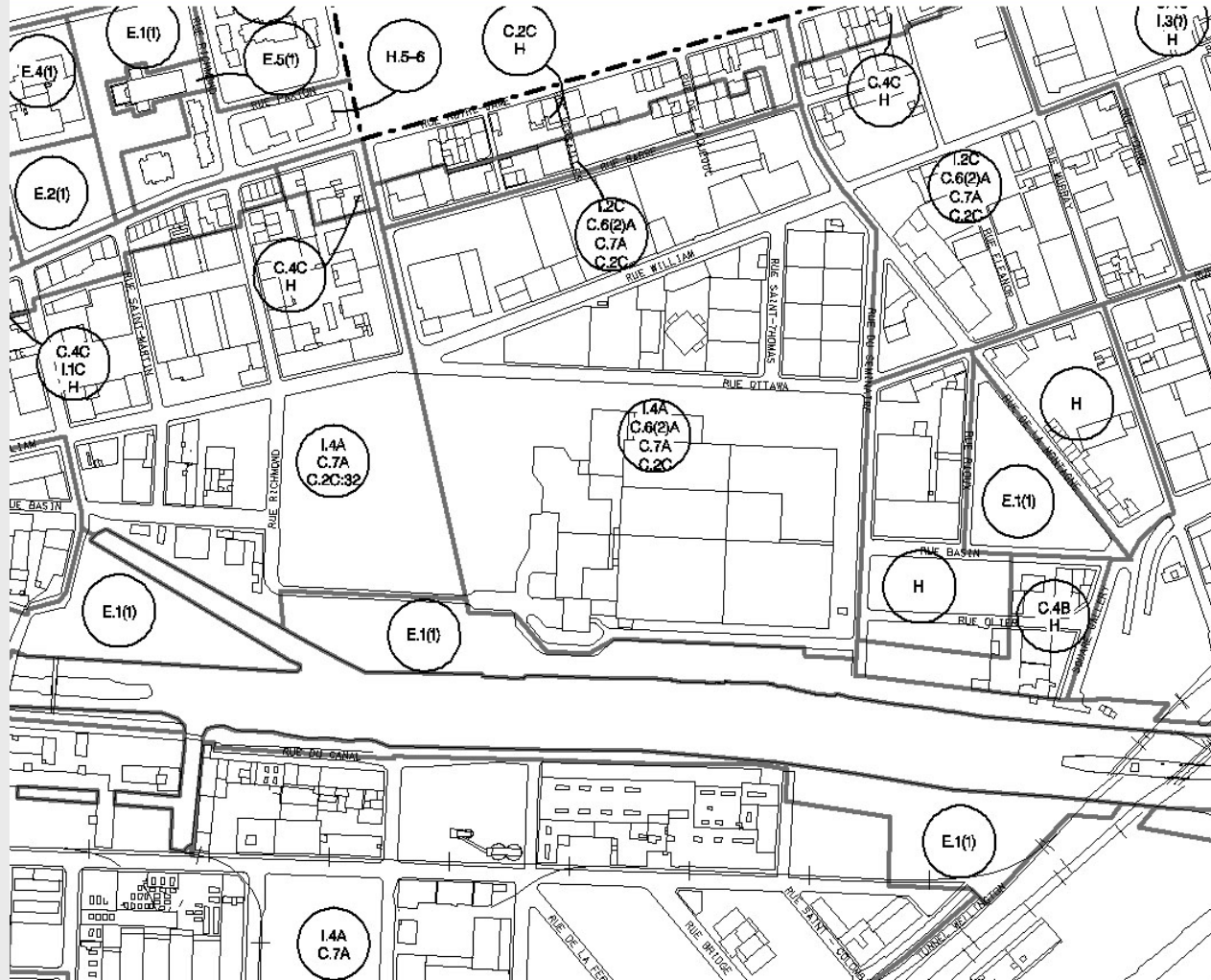
- Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel

Règlement art. 89.3°

- **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**

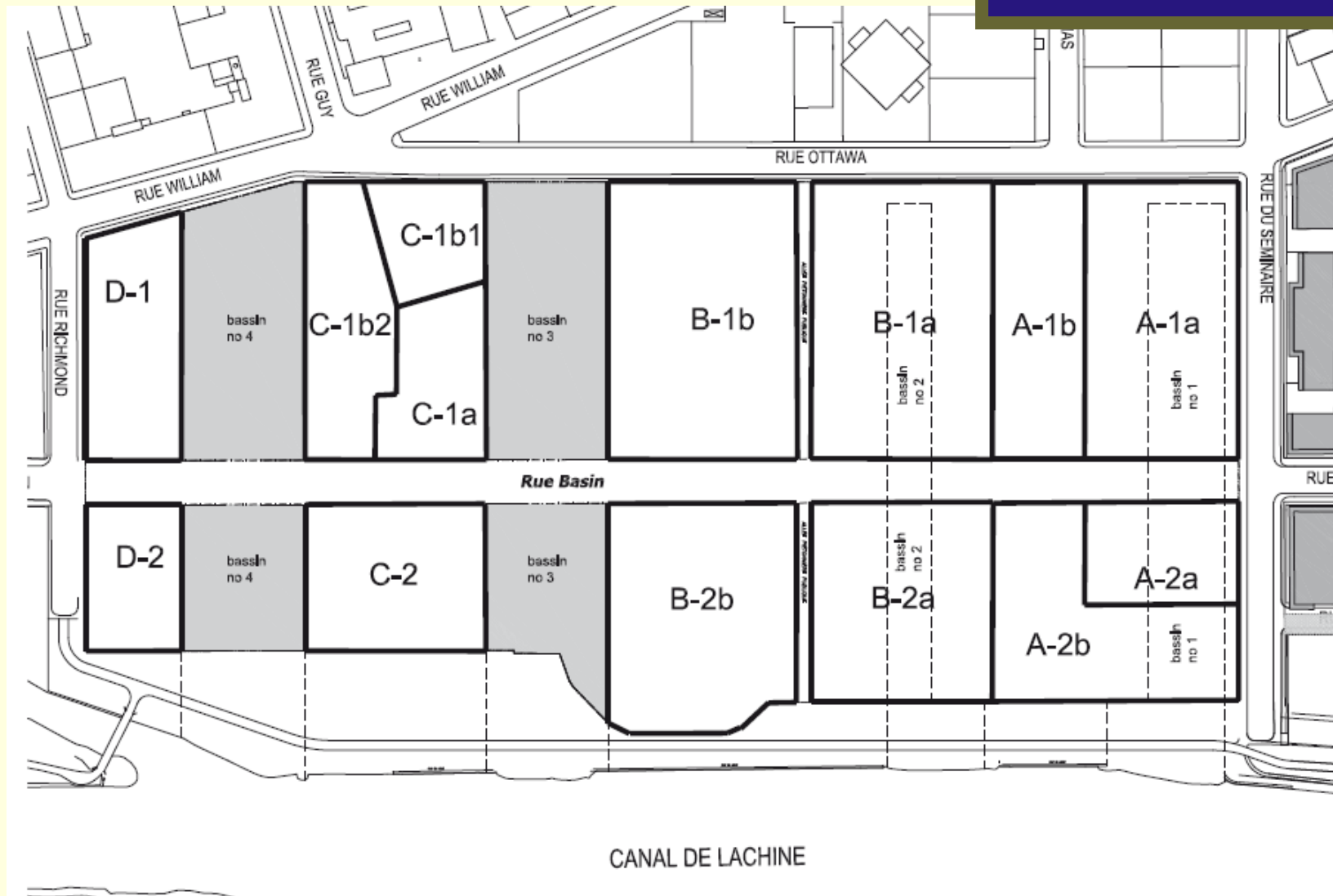


Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du Parc linéaire du Canal de Lachine

- 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), **les usages** (article 137) **et la plantation** (article 399).
- Il vient définir les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction, les exigences sur le stationnement et l'aménagement paysager.
- Le règlement comprend aussi des critères d'aménagement, d'architecture et de design portant sur la composition et le traitement architectural des constructions et des cours, qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis.

Plan d'urbanisme	Réglementation	Modifications
<u>Hauteur/Étages</u> 25 mètres	<u>Hauteur/Étages</u> Ouest: 20 mètres Est: 12.5 mètres	25 mètres 1 tour 44 mètres 3 tours 60 mètres
<u>Densité</u> C.O.S. : 2.0 à 6.0	<u>Densité</u> Ouest: 4.5 Est: 3.0	Densité de 4.5
<u>Taux d'implantation</u> Moyen à Élevé (30% à 100%)	<u>Taux d'implantation</u> 35 à 100 %	Taux d'implantation minimum de 30% - Partie Est
<u>Stationnements</u> n/a	<u>Stationnements</u> Rés.: Min. 1 pour 2 Max.: 1.5 pour 1	Min. 1 pour 4 logements communautaires Max. 1 pour 1
<u>Affectations</u> Secteur mixte	<u>Usages</u> Industriel,commercial	Résidentiel Commerces, bureaux

Secteurs d'application



USAGES



- Permettre les usages de la famille habitation et de la catégorie d'usage E.1 (parc, place publique)
- Permettre les usages commerciaux répondant aux besoins courants C.1(1) et C.1(2), aux rdc et second étage longeant le bassin no 4, les rues Ottawa et Basin à l'ouest du bassin no 3
- Permettre du bureau à tous les étages, entre les bassins no. 3 et 4, au sud de Basin
- Permettre des commerces, bureaux et services généraux dans la partie la plus à l'ouest

HAUTEURS



- La hauteur minimale prescrite est de 12,5 m.
- La hauteur maximale prescrite est de 25 m.
- Secteur Est: La hauteur maximale prescrite est de 60 m sur au plus 30 % de la superficie de chacun de ces secteurs (A-1a et A-2a)
- Intersection Ottawa – Guy: la hauteur maximale prescrite est de 44 m (secteur C-1b1)



DENSITÉ

- **La densité minimale prescrite est de 3,0 et la densité maximale prescrite est de 4,5**
- **Le taux d'implantation minimal prescrit est de 35 % à l'exception de la partie Est, le taux d'implantation minimal prescrit est de 30 %.**

STATIONNEMENTS



- Le nombre **minimal** d'unités de stationnement exigé est de **1 pour 2** unités de logement et le nombre **maximal est de 1 pour 1**
- Logement communautaire (secteurs B-1b et C-1a) le nombre **minimal** d'unités de stationnement exigé est de **1 pour 4** unités de logement
- Commercial: tel que le règlement; min. 1/200 m² max. de 1/100 m²



Critères d'aménagement

- En plus des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest, des critères ont été élaborés
 - afin de diriger la construction des bâtiments vers le concept et les objectifs préétablis, à l'égard de l'architecture et à l'égard de l'aménagement des cours
 - Volume, ouvertures vers le canal, traitement de façades, des cours, alignements des bâtiments, concept d'aménagement « familial », etc.

Pro forma d'un document contractuel entre la Ville
et la SIC, en cours d'élaboration

Partie 1

Entente sur les infrastructures, en vertu du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013)

- Infrastructures locales payées par le promoteur, à l'exclusion des infrastructures desservant des :
 - logements sociaux
 - ensembles familiaux
- Travaux pré-requis et ouvrages de surdimensionnement payés par la Ville

Partie 2

Autres engagements contractuels, complémentaires à la réglementation et à l'entente sur les infrastructures

- Construction de logements sociaux, abordables et familiaux
- Développement communautaire et de l'emploi
- Cession et aménagement de parcs
- Développement durable
- Transport
- Patrimoine archéologique
- Sécurité incendie
- Garanties, cession de droits



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



Les Bassins du Nouveau Havre

- 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
- La SIC a confirmé son intention d'appliquer la Stratégie d'inclusion et d'inclure dans le projet :
 - 20 % de logements communautaires, soit 400 logements pour des familles et petits ménages
 - 10 % de logements abordables privés, soit 200 logements
- Application
 - Adoption de l'accord de développement par le conseil en même temps que les modifications réglementaires

Habitations urbaines pour familles

- La Ville est préoccupée par l'exode des familles vers les banlieues et veut démontrer qu'on peut faire de l'habitation pour familles de qualité en milieu urbain plus dense
- Depuis le début de la planification du projet, une collaboration entre la SIC et la Direction de l'habitation afin d'identifier :
 - les éléments à inclure dans des logements pour familles
 - les qualités et services recherchés dans les quartiers
- La mise en place par la Ville d'outils pour encourager les familles à rester sur l'île :
 - Le Programme d'Aide à l'accession à la propriété
 - Le campagne de publicité « Montréal une vie proche de tout »
 - Un nouveau programme pour donner un coup de pouce afin de favoriser la production de logements pour familles



Merci !

C.1(1)

189. La catégorie C.1(1) **regroupe les établissements de vente au détail et de services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel.**

190. La catégorie C.1(1) comprend :

1° les usages spécifiques suivants :

- 1·épicerie
- 2·fleuriste
- 3·librairie (journaux)
- 4·objets d'artisanat, brocante
- 5·pharmacie
- 6·services personnels et domestiques;

2° les usages additionnels suivants :

- 7·atelier d'artiste et d'artisan
- 8·bureau
- 9·galerie d'art
- 10·services personnels et domestiques, sauf blanchisserie et buanderie automatique
- 11·soins personnels.

191. Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.1(1), les usages suivants sont également autorisés :

1° de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) garderie
- b) bibliothèque.

C.1(2)

194. La catégorie C.1(2) **regroupe les établissements de vente au détail et de services répondant aux besoins des entreprises.**

195. La catégorie C.1(2) comprend :

1° les usages spécifiques suivants :

- 1·carburant
- 2·épicerie
- 3·papeterie, articles de bureau
- 4·restaurant, traiteur;

2° les usages additionnels suivants :

- 5·atelier d'artiste et d'artisan
- 6·bureau
- 7·clinique médicale
- 8·centre d'activités physiques
- 9·école d'enseignement spécialisé
- 10·institution financière
- 11·laboratoire, sauf si dangereux ou nocif
- 12·services personnels et domestiques
- 13·soins personnels
- 14·studio de production.

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.

Critères à l'égard de l'architecture

- l'implantation d'un bâtiment doit favoriser une interaction avec une cour et assurer un bon encadrement du domaine public et des bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement;
- un bâtiment longeant les bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, les allées piétonnières et les rues doit tendre à offrir des façades principales présentant un caractère public, en favorisant un maximum d'ouvertures et d'accès de manière à cadencer le parcours des usagers du domaine public et à assurer un meilleur sentiment de sécurité et permettre, à partir du troisième niveau hors-sol du bâtiment, l'avancée de volumes en porte-à-faux en direction du domaine public;
- dans l'enceinte créée par les bassins 1 et 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, le volume d'un bâtiment doit tendre à conférer à l'ensemble résidentiel un caractère insulaire au cœur de ces deux bassins;
- au sud de la rue Basin, une cour formée par l'implantation des bâtiments doit tendre à assurer une ouverture vers le canal de Lachine permettant de maximiser l'ensoleillement et les vues offertes sur ce canal à partir des unités donnant sur ces cours;
- à l'ouest des bassins 4 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, un bâtiment peut présenter une emprise au sol plus importante assurant une transition entre l'échelle des bâtiments industriels existants plus à l'ouest et celle des autres bâtiments situés sur le territoire;

Critères à l'égard de l'architecture (2)

- la hauteur d'un bâtiment doit tendre à assurer un bon encadrement des rues, des bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement et des cours;
- le volume d'un bâtiment doit tendre à présenter des variations de hauteurs et des retraits aux étages supérieurs selon des agencements qui contribuent à créer un sentiment d'ouverture dans les cours et à maximiser leur ensoleillement. Au-delà du sixième étage d'un bâtiment, le volume du bâtiment doit tendre à présenter des retraits permettant l'aménagement de toits-terrasses;
- dans les secteurs B-1b et B-2b tels qu'identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, une unité du rez-de-chaussée doit privilégier un accès direct à un espace extérieur donnant sur une rue, une allée piétonnière ou une cour;
- une ouverture donnant sur le domaine public peut prendre la forme de loggias, de balcons français ou de vérandas;

Critères à l'égard de l'architecture (3)

- un bâtiment présentant une hauteur supérieure à huit étages doit tendre à se distinguer des autres bâtiments du territoire de manière à créer de nouveaux repères architecturaux de grande qualité dans le paysage urbain du secteur et du canal de Lachine;
- le volume d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure à huit étages localisé dans l'enceinte créée par les bassins 1 et 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, doit tendre à bénéficier d'un traitement architectural privilégiant la transparence des façades, de manière à procurer aux logements une luminosité naturelle maximale de jour et à animer les rives du canal de Lachine le soir. Ce volume doit être traité de manière à présenter des avancées ponctuelles dans l'emprise de ces bassins;
- la façade principale d'un bâtiment marquant l'intersection des rues Ottawa, William et Guy doit tendre à présenter un traitement architectural particulier et à favoriser l'intégration d'une installation artistique significative marquant l'entrée sur le territoire;
- la localisation des accès aux stationnements souterrains et aux autres aires de services desservant un bâtiment doit être privilégiée à partir des rues Basin, Ottawa et Richmond, en évitant toutefois de générer une concentration de ces accès pouvant nuire au caractère et à la convivialité du parcours piétonnier de ces rues;

Critères à l'égard des cours

- le redéveloppement du territoire doit tendre à assurer la mise en valeur de l'empreinte des quatre anciens bassins initialement aménagés sur le territoire;
- l'aménagement des cours avant doit tendre à favoriser l'ouverture et les liens entre le canal de Lachine et le quartier, tout en assurant le caractère public des lieux;
- une cour intérieure doit tendre à présenter des agencements diversifiés de surfaces végétales et minérales, pouvant inclure des trottoirs de bois et des terrasses, et des variations de niveaux, afin de favoriser la création de sous-espaces aisément appropriables et distinguer les espaces extérieurs communs des espaces extérieurs privés.