

Ateliers du CN

Présentation de l'arrondissement Sud-Ouest

Présentation au Comité d'orientation

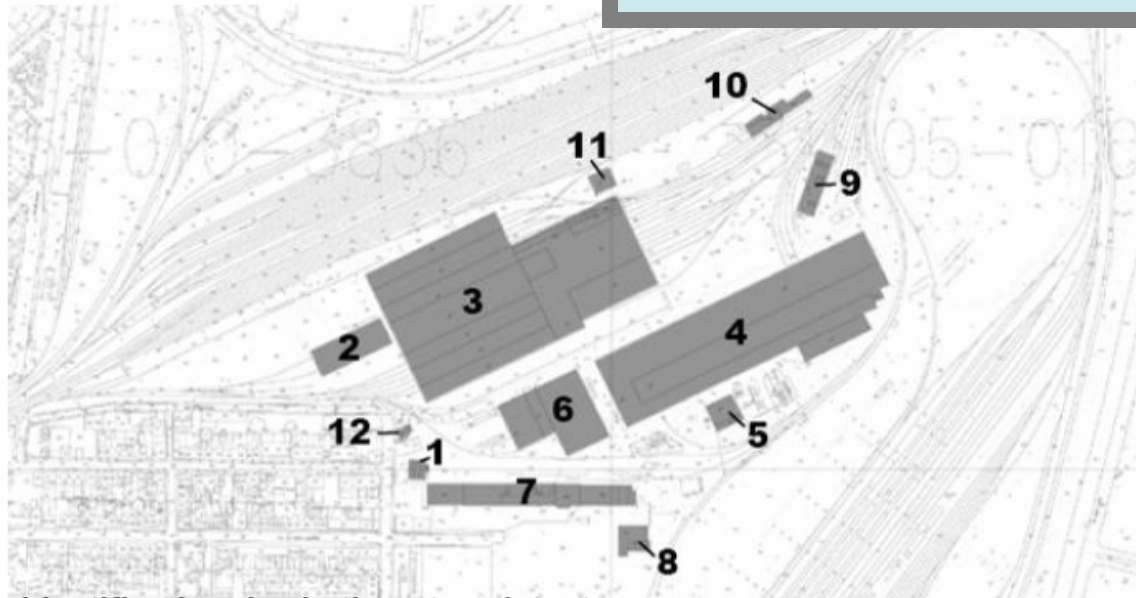
Par Julie Nadon, conseillère en aménagement

Le 16 octobre 2008





Vision – Vue à vol d'oiseau du havre
Le parc riverain remplace le corridor de l'autoroute Bonaventure et assure la liaison des réseaux récréatifs depuis le parc des Rapides de Lachine jusqu'aux îles et au Vieux-Montréal en passant par le secteur des bassins et le canal de Lachine. L'autoroute Bonaventure est transformée en une voie panoramique à accès limité. Relocalisée plus au nord, elle libère d'importants sites riverains pour l'implantation d'équipements à haute fréquentation en contact avec le parc et le fleuve. L'avenue Pierre Dupuy est redressée et prolongée vers Pointe Saint-Charles afin de permettre le desservement du quartier. Un autre lien garantira l'accès au fleuve pour ses résidents. Les vastes terrains industriels le long de la rue Bridge et de part et d'autre du corridor ferroviaire peuvent être mis en valeur et constituent un lieu privilégié pour l'implantation de grands équipements récréatifs et touristiques.



Identification des bâtiments existants

	Dénomination	Date	Aire au sol m ²	Superficie m ²
1	1830, LeBer	1914	385	1 543
2	Special Project Shop	1922 (et 1950)	2 530	2 530
3	Complexe Nord	1942 (et 1954)	35 724	42 297
4	Complexe Sud	1929 (et 1943-48-81)	28 063	42 297
5	Power Plant	1930 (et 1947-74)	1 216	1 953
6	Wheel Shop	1930	6 889	8 779
7	Recherche et Dév.	1924 (et 1947)	4 716	9 410
8	Glace de Brunelle	1947	Démoli	
9	Test Shop	1922 (et 1950)	1 362	1 362
10	Grit Blast	1955	Démoli	
11	Entrepot-Magasin	1957	558	558
12	Guérite (entrée)	1950	174	304

- 2003: Fermeture des Ateliers Alstom
- 2004: Première OPA
- 2005: Document d'encadrement
- 2006: Achat par le Groupe Mach
- 2007: OPA + OPA-Parcs
- 2008: Co-développeurs

Document d'encadrement du développement du site Alstom

5 enjeux qui ressortent de l'exercice de concertation

- 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

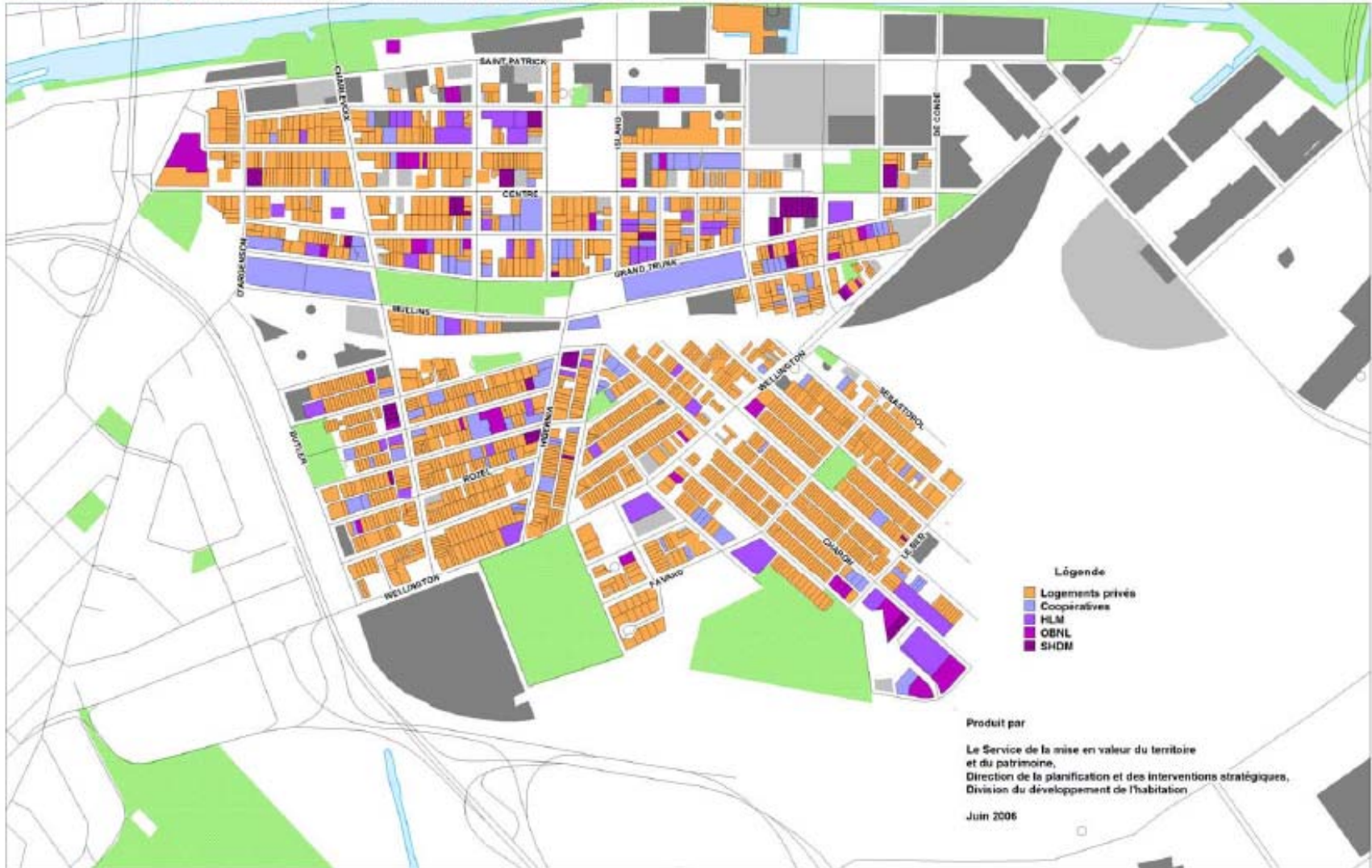


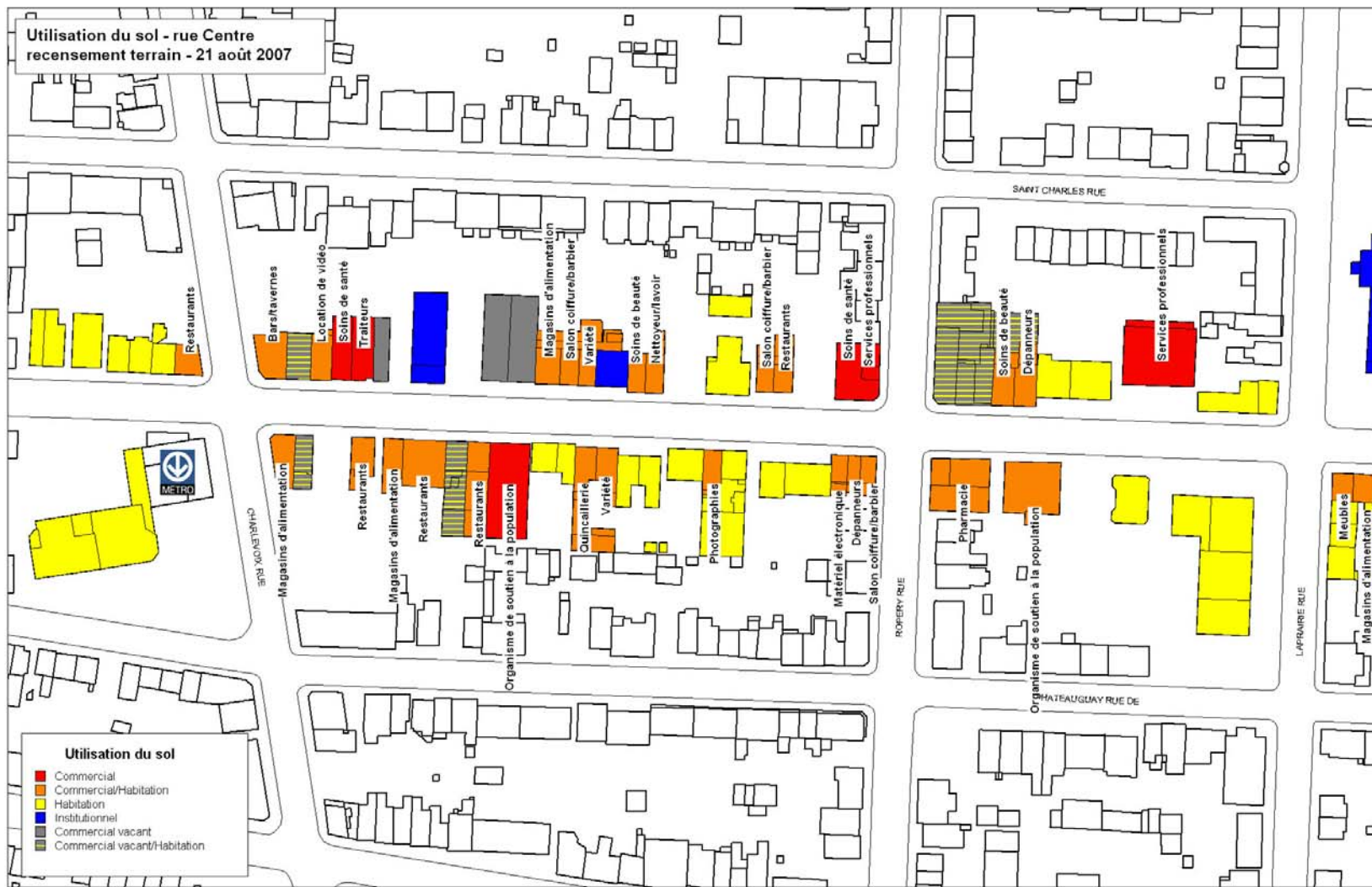
- Actuel: Un ratio d'environ 1,42 hectare pour 1000 habitants
- Comparable:
- Dans les neuf anciens arrondissements de la Ville de Montréal, le ratio le plus élevé était de 1,45 ha/1000 habitants pour Ahuntsic – Cartierville et le ratio le plus bas de 0,28 ha./1000 habitants pour les arrondissements Ville-Marie et Villeray/St-Michel/Parc-Extension.

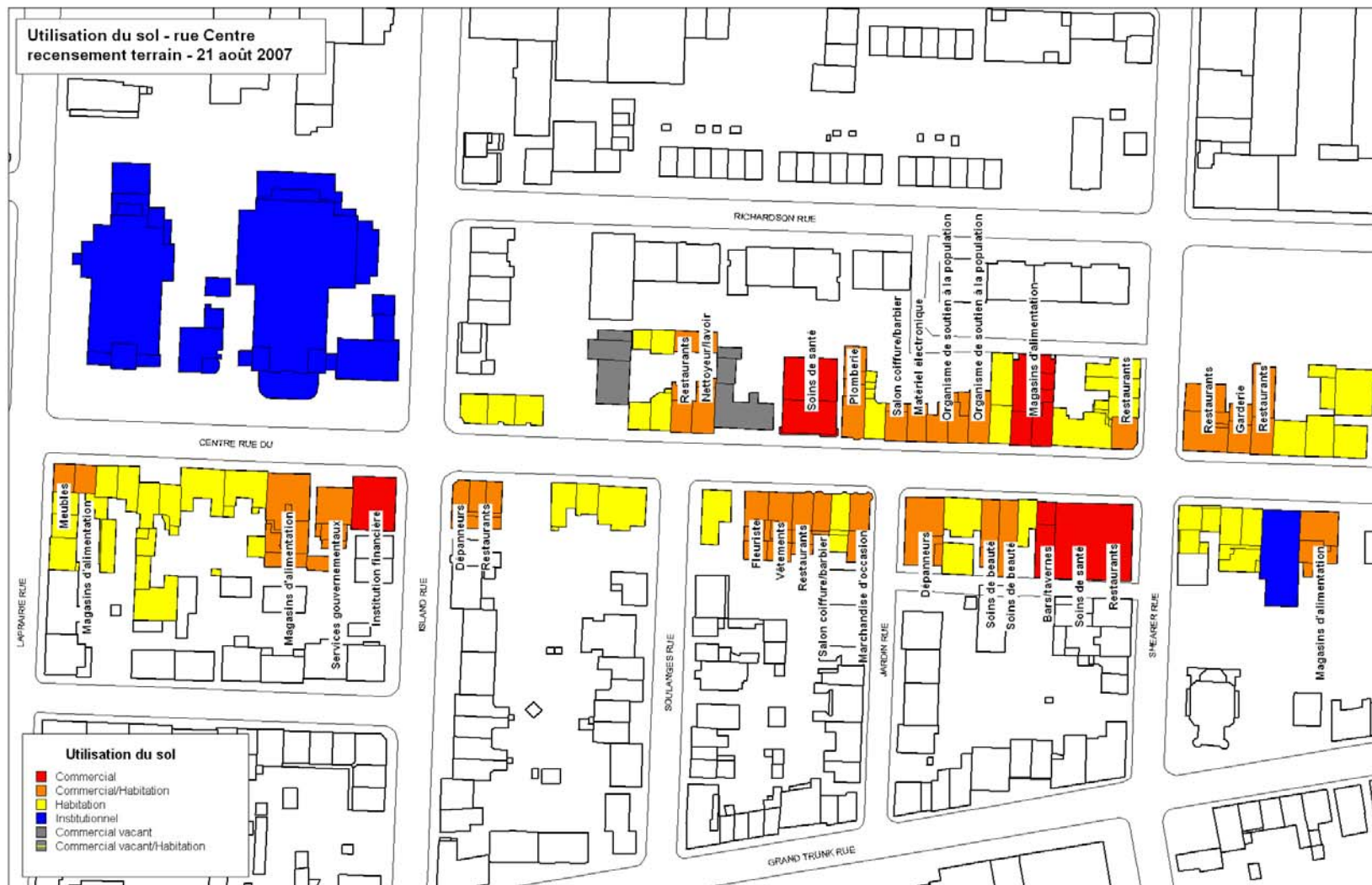


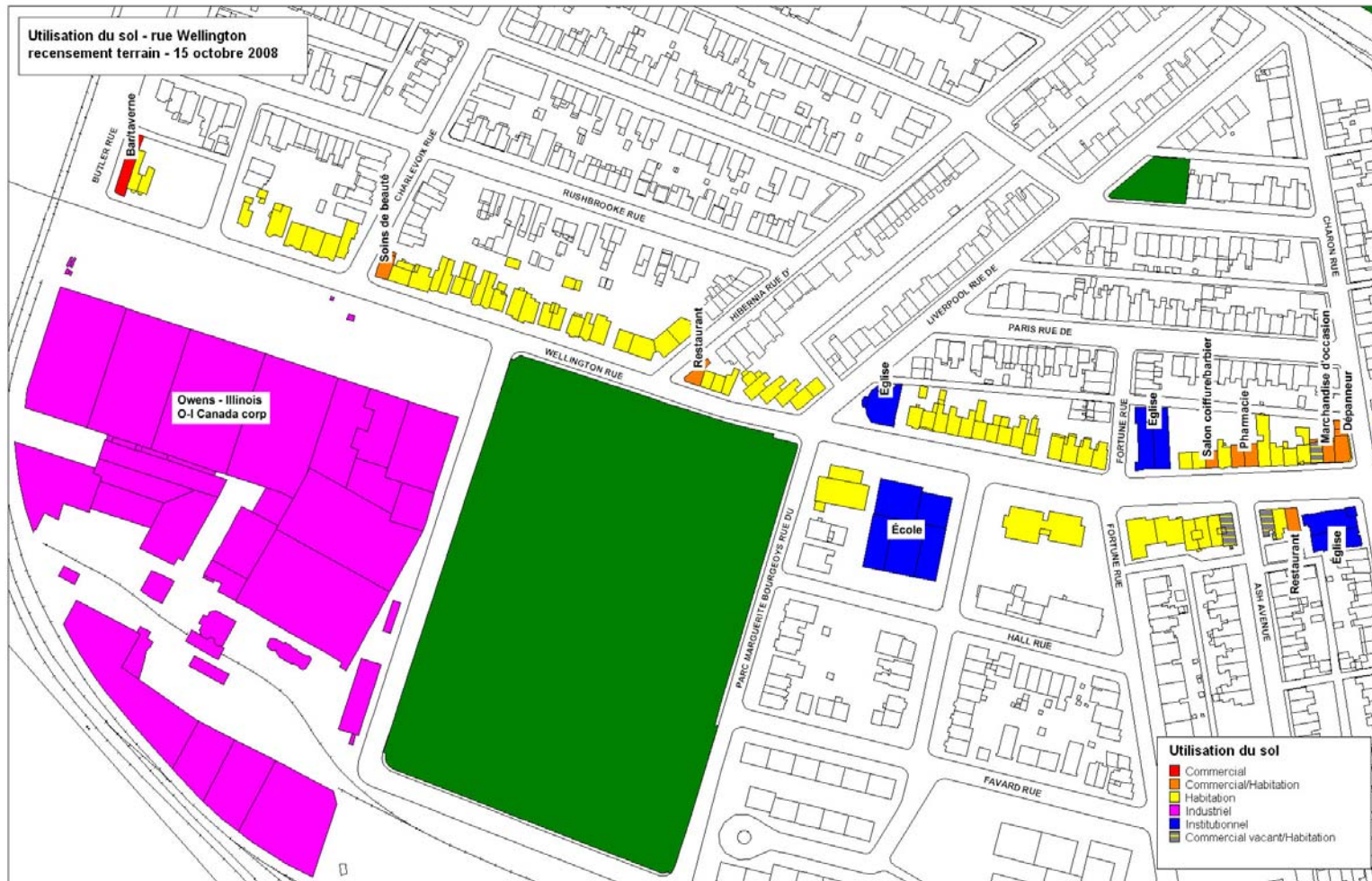
- Données dans document Word

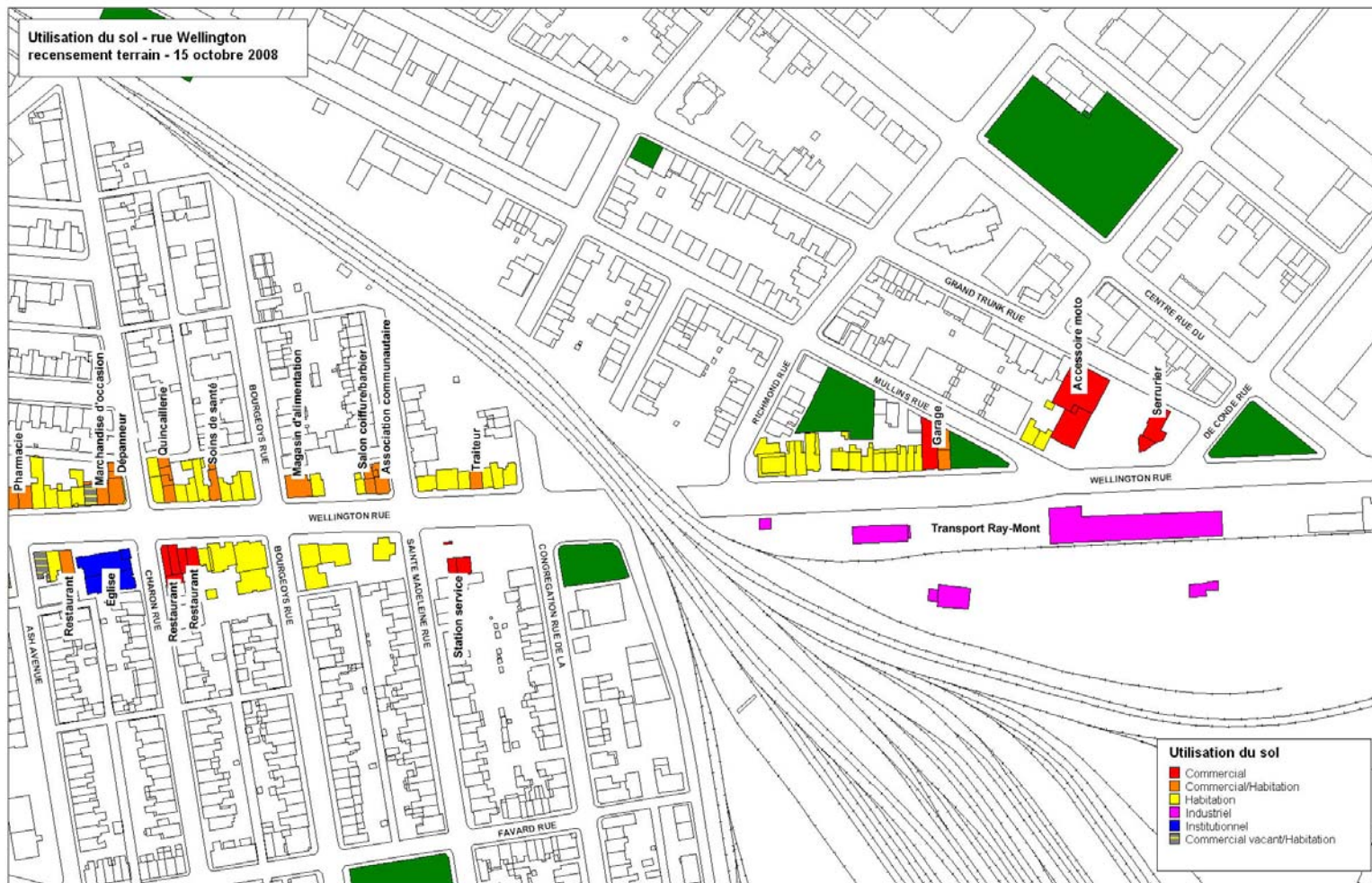
Localisation des logements sociaux et communautaires dans le Pointe-Saint-Charles en 2006











Le 1er octobre 2008

Portrait commercial du Sud-Ouest

Analyse du potentiel commercial de Pointe Saint-Charles

Extrait de la présentation au comité de travail



2.1 Les résidents de **Pointe-Saint-Charles**, en un coup d'œil

- 14 027 résidents, constituant une augmentation (5%) **similaire à celle observée dans le Sud-Ouest**
- Une diminution de 16% des 5 à 9 ans, **tout comme le Sud-Ouest (-15%) et Montréal (-9%)**
- Une augmentation marquée des 25 à 29 ans (20%), supérieure à **celle du Sud-Ouest (16%) et deux fois plus importante que pour Montréal (9%)**
- Les familles monoparentales représentent 34% des ménages, **vs 28% pour le Sud-Ouest et 21% pour Montréal**
- Les ménages privés ayant un revenu inférieur à 30 000\$ ont diminué pour passer à 51% de l'ensemble des ménages mais ils restent supérieur **au Sud-Ouest (45%) et à Montréal (37%)**

** Statistique Canada, recensement 2006*

2.1 Les résidents de **Pointe-Saint-Charles**, en un coup d'œil

Locataires:

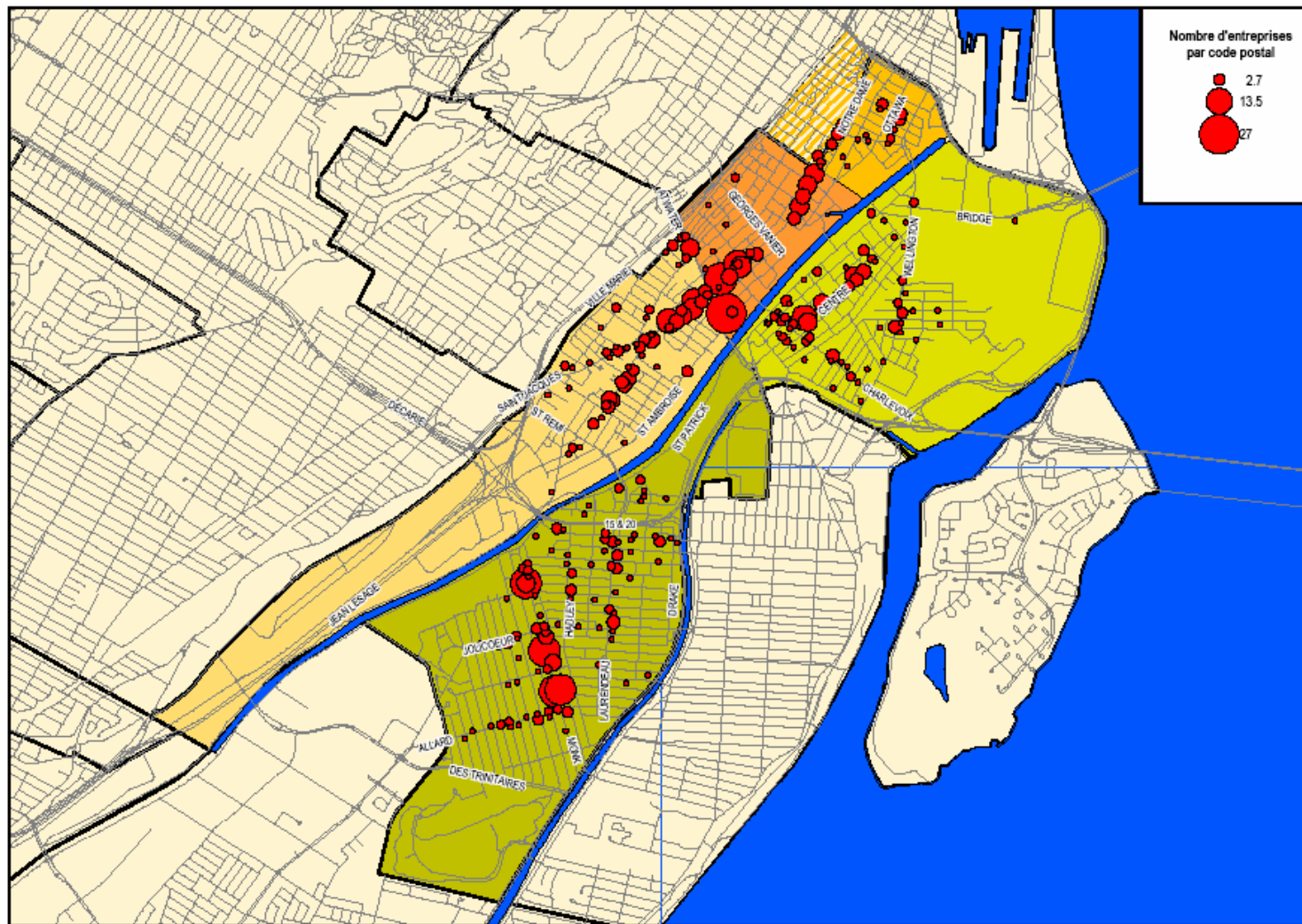
- Les ménages locataires sont à 74% vs 71% dans le Sud-Ouest et 62% pour Montréal
- Les ménages locataires consacrant 30% ou plus du revenu de ménage au loyer brut est plus fort (35%) que dans le Sud-Ouest (33%) mais légèrement plus faible que la moyenne montréalaise (39%)

Propriétaires:

- Les ménages propriétaires (21%) sont plus faibles que la moyenne montréalaise (38%) et que du Sud-Ouest (28%).
- Les ménages propriétaires consacrant 30% ou plus du revenu de ménage aux principales dépenses de propriété sont légèrement plus faible (26%) que dans le Sud-Ouest (27%) et plus élevé que la moyenne montréalaise (21%)

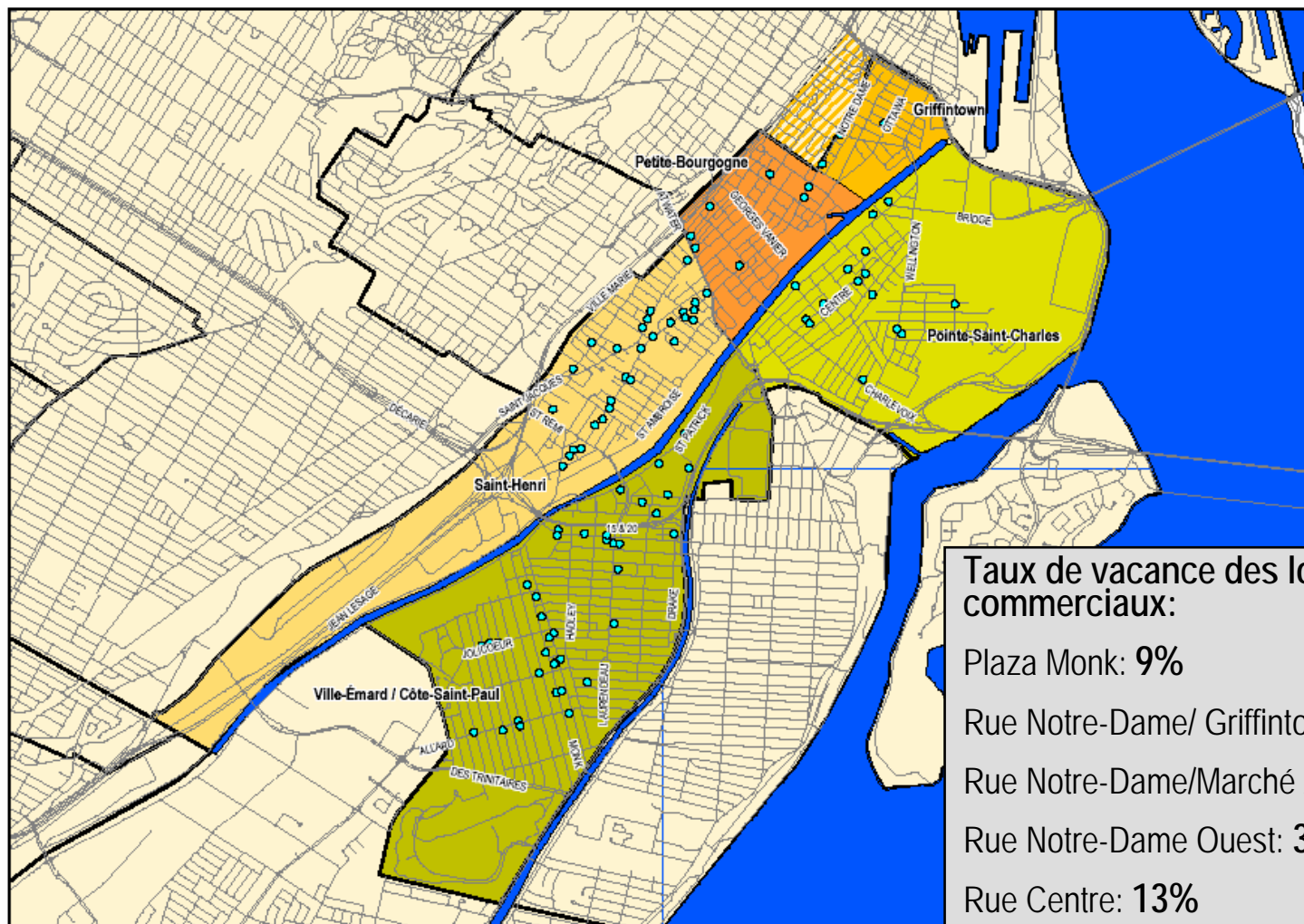
* *Statistique Canada, recensement 2006*

3.1 Localisation des commerces



Source: Convercité (2008) Recensement des entreprises de commerces de détail

3.1 Locaux commerciaux vacants

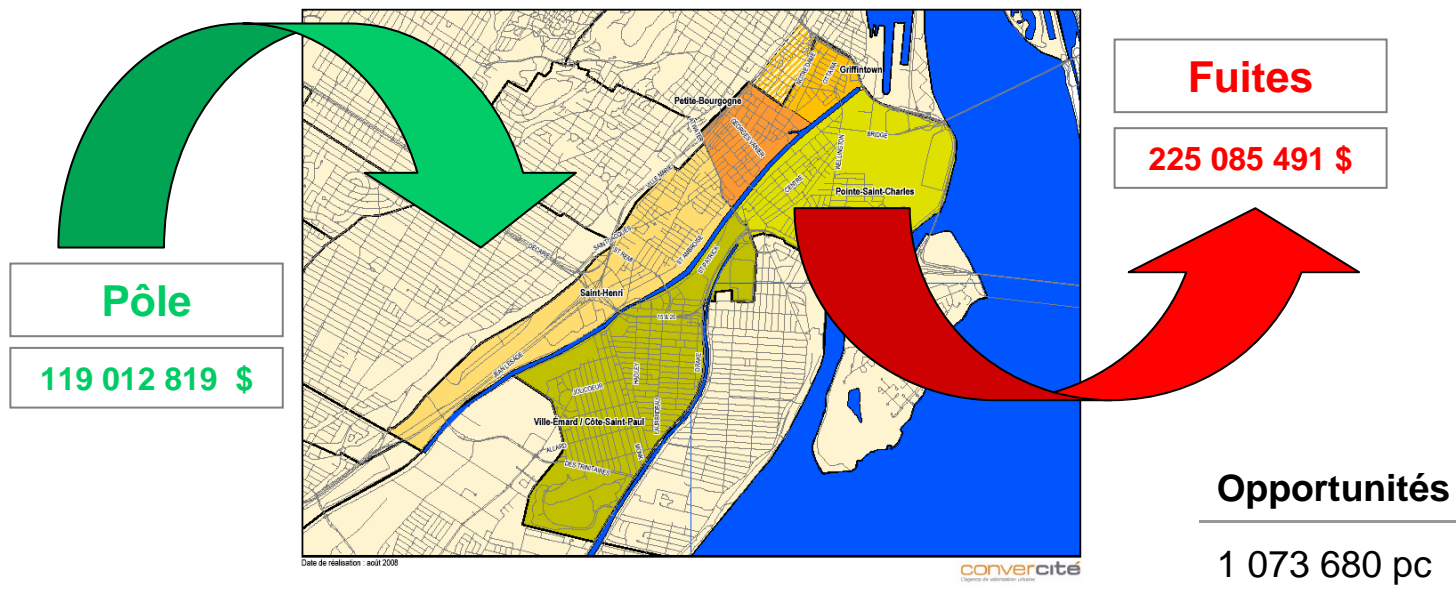
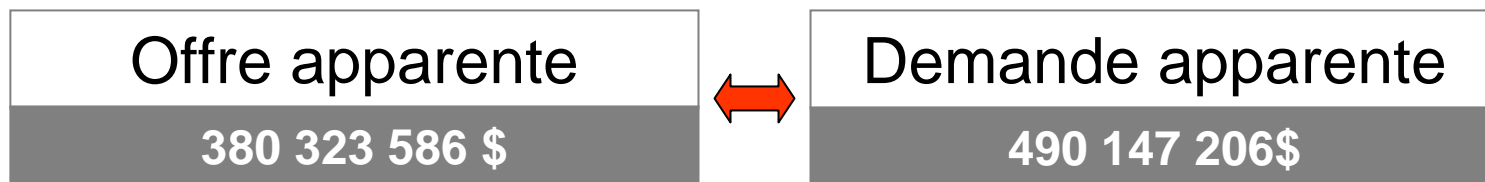


Date de réalisation : août 2008

convercité
L'agence de planification urbaine

Source: Convercité (2008) Recensement des entreprises de commerces de détail

3.2 Bilan de l'offre et de la demande du *Sud-Ouest* : Données générales



3.2 Portrait commercial du *Sud-Ouest*



PÔLE:

Type de biens qui desservent davantage que les besoins des résidents

Courant

- Alimentation spécialisée 2 M\$
- Dépanneurs 31 M\$
- Boucheries 19 M\$

Semi-courant

- Centre de rénovation 32 M\$

Réfléchi

- Antiquaires 13 M\$

Divertissement

- Débits de boisson 11 M\$

FUITE:

Type de biens pour lesquels il n'y a pas assez d'offre dans le Sud-Ouest



Courant

- Alimentation 45 M\$
- Fruits et légumes 4 M\$
- Pharmacie 9 M\$

Semi-courant

- Vêtements 36 M\$
- Chaussures 7 M\$
- Librairie: 8 M\$

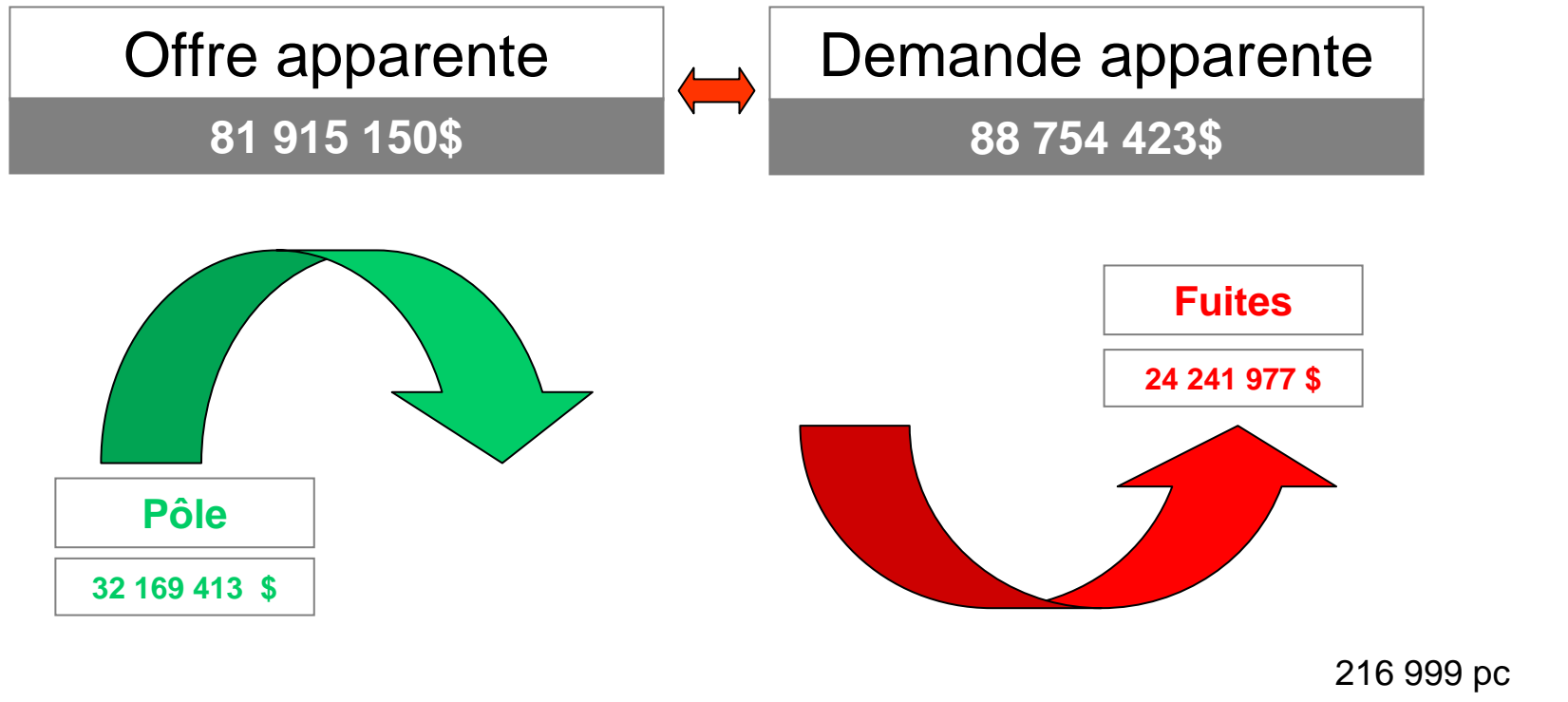
Réfléchi

- Électro-ménagers 17 M\$
- Ordinateurs 12 M\$

Restauration

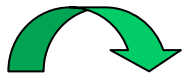
- Restaurants 35 M\$

3.2 Bilan de l'offre et de la demande de *Pointe-Saint-Charles* : Données générales



On y retrouve 119 commerces de détail, dont 44 sur la rue du Centre et 75 hors-ensemble

3.2 Portrait commercial de *Pointe-Saint-Charles*



PÔLE:

Type de biens qui desservent davantage que les besoins des résidents

Courant

- Boucheries 9 M\$
- Dépanneurs 6 M\$

Semi-courant

- Centre de rénovation 4 M\$

Réfléchi

- Rien ne se démarque

Divertissement

- Restaurants 2 M\$
- Débits de boissons 2 M\$

FUITE:

Type de biens pour lesquels il n'y a pas assez d'offre dans la Pointe-Saint-Charles



Courant

- Pharmacie: 1 M\$
- Marché de fruits/légumes: 2 M\$*
- Alimentation spécialisée: 6 M\$*

Semi-courant

- Vêtements 5 M\$
- Chaussures 2 M\$
- Librairie: 1 M\$
- Articles de sports: 1 M\$

Réfléchi

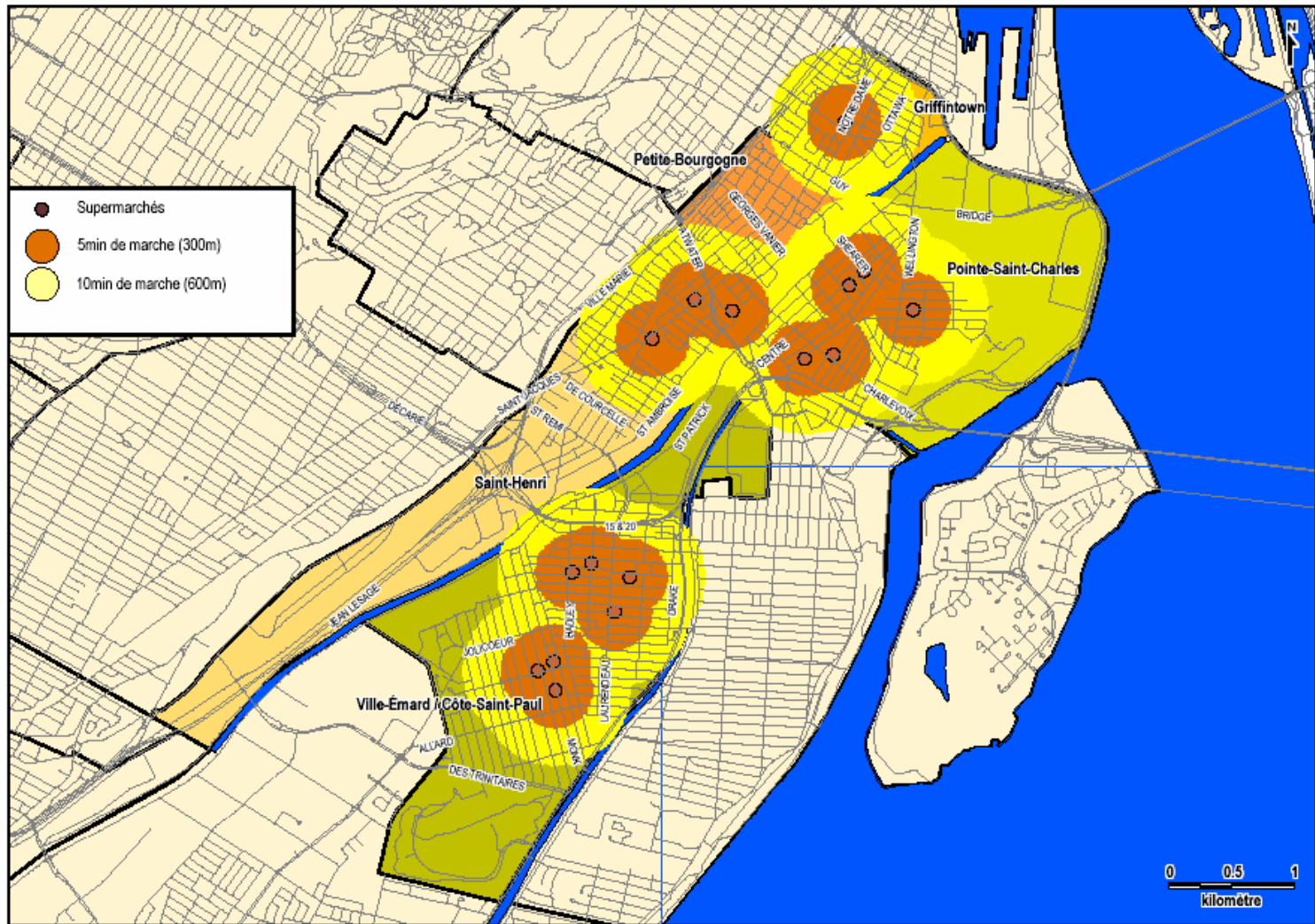
- Électro-ménagers 2 M\$
- Meubles: 2 M\$
- Ordinateurs 1.2 M\$

Restauration

- Rien ne se démarque

* Demande totale (absence d'offre)

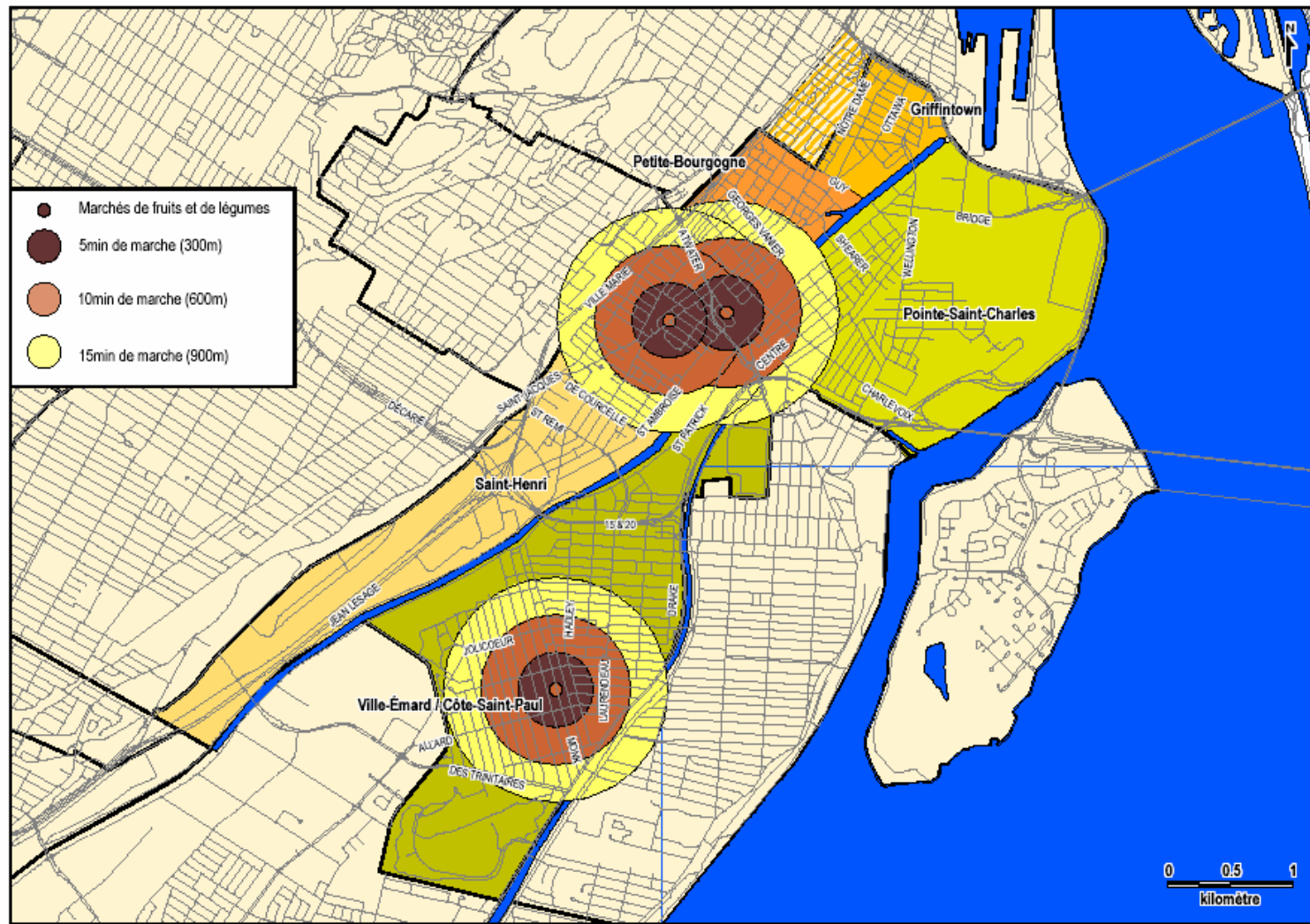
1.1 Aire d'influence des supermarchés, Sud-Ouest



Date de réalisation : septembre 2008

convercity
L'agence de planification urbaine

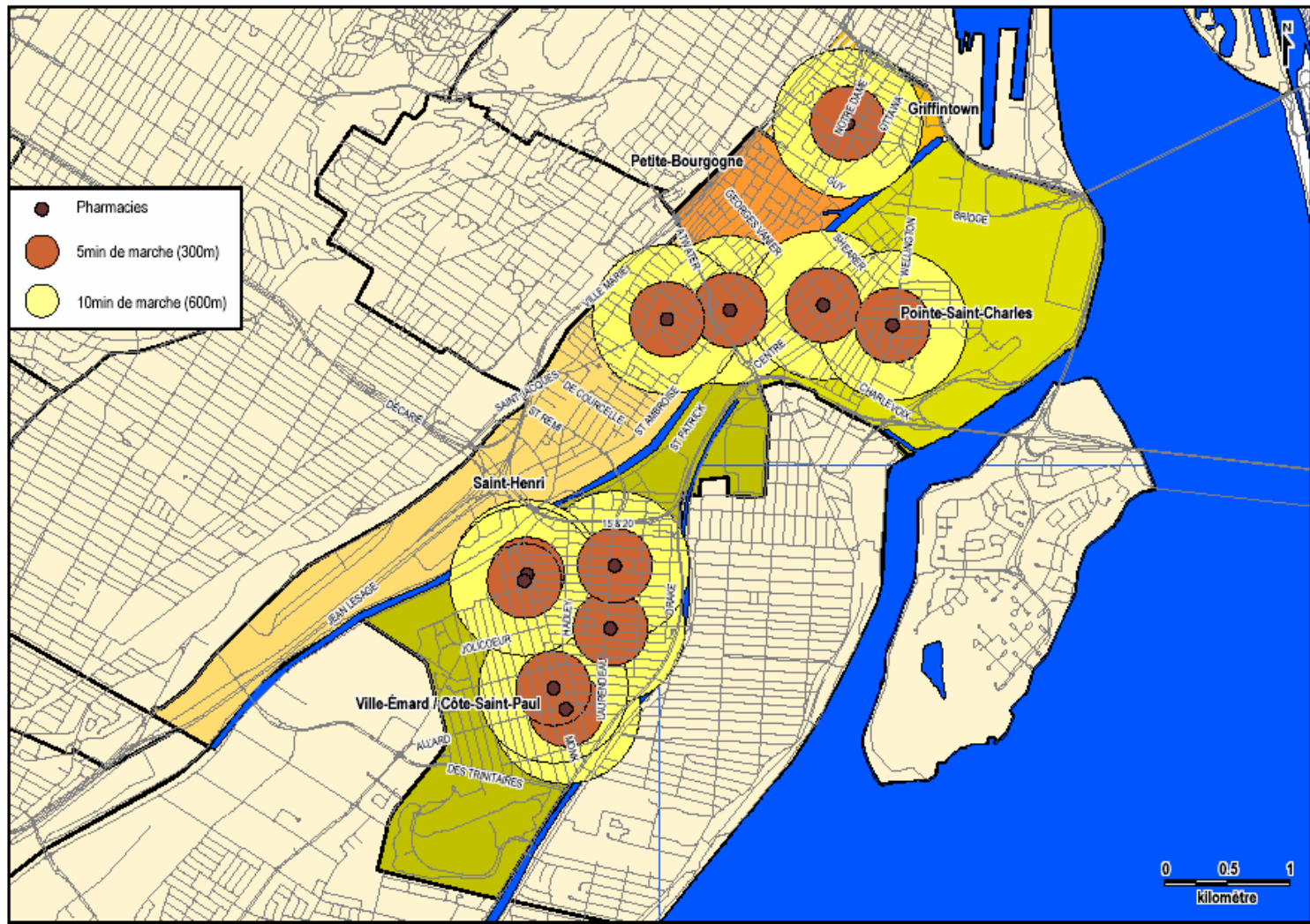
1.2 Aire d'influence des marchés fruits/légumes, Sud-Ouest



Date de réalisation : septembre 2008

convercité
L'agence de planification urbaine

1.3 Aire d'influence des pharmacies, Sud-Ouest



Date de réalisation : septembre 2008

convercité



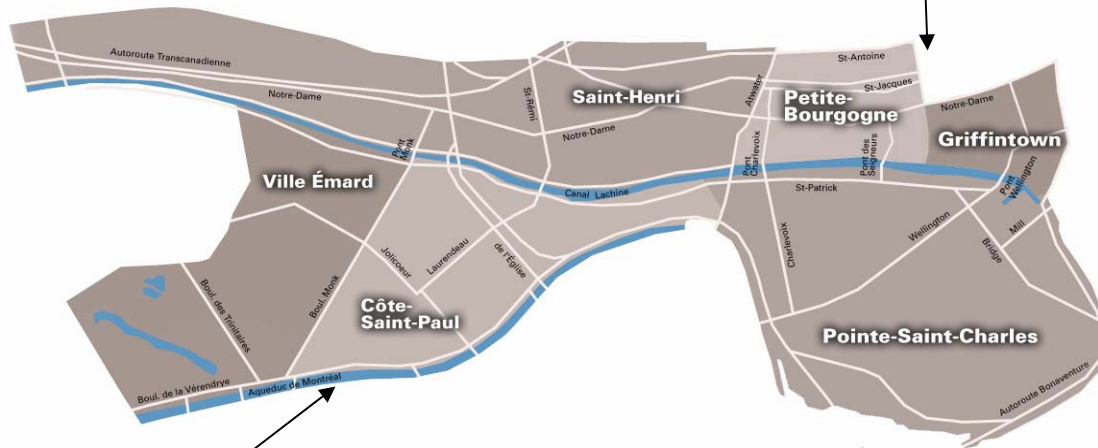
B) Emplois et établissements

2 884 établissements

33 349 emplois

Emplois 7 752
Établissements 910

Emplois 11 198
Établissements 640



Emplois 6 502
Établissements 762

Emplois 7 897
Établissements 572

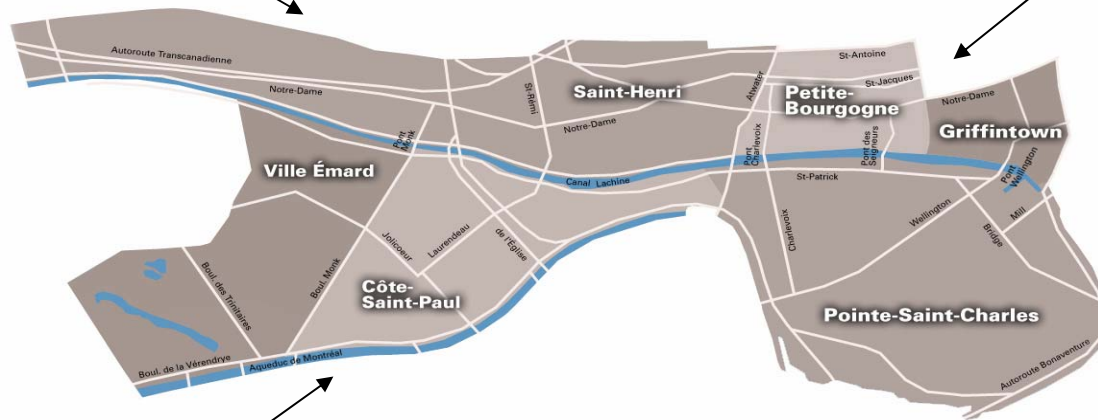


C) Concentration d'emplois

33 349 emplois

Services:	3 058
Manufacturier:	1 950
Détail et restauration:	1 299
Commerce de gros:	516
<u>Autres industries:</u>	<u>929</u>
Total:	7 752

Services:	7 950
Manufacturier:	1 153
Détail et restauration:	834
Administration publique:	469
<u>Autres industries:</u>	<u>792</u>
Total:	11 198



Services:	2 878
Manufacturier:	1 214
Détail et restauration:	474
Commerce de gros:	435
<u>Autres industries:</u>	<u>1 501</u>
Total:	6 502

Services:	4 054
Manufacturier:	1 176
Détail et restauration:	947
Transport et entreposage:	790
<u>Autres industries:</u>	<u>925</u>
Total:	7 897

Tel que mentionné dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, dans le **Chapitre de l'arrondissement Sud-ouest, pour le site des ateliers du CN:**

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.*

L'Évaluation du patrimoine urbain du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal (2005) établit que les édifices du complexe industriel des Ateliers du Grand Tronc (Alstom) sont inclus dans la liste «Les édifices industriels - Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle - Arrondissement sud-ouest», constituant du coup un ensemble industriel d'intérêt. Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, les bâtiments identifiés dans cette liste doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés.

Étant donné que ce complexe est l'un des rares témoins de sites industriels de cette envergure à Montréal, qu'il a joué un rôle déterminant dans l'histoire et le développement de Pointe-Saint-Charles et du Sud-Ouest et qu'on peut y lire l'évolution de l'architecture industrielle canadienne, la Ville soutient que sa conservation est capitale. Elle reconnaît aussi son esthétisme et sa valeur au sein du paysage industriel montréalais.

Pour favoriser la production d'une architecture de qualité, intégrée et contemporaine, l'arrondissement a adopté un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui encadre les interventions majeures et mineures sur l'ensemble de son territoire.

Entre autre, toutes les nouvelles constructions et tous les agrandissements sont évalués par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) sur la base des critères qualitatifs du règlement.

L'examen des plans par l'arrondissement

Les plans ainsi que les différents documents accompagnant la demande seront examinés par les employés de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Si les plans sont conformes aux règlements d'urbanisme, le dossier sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ce comité est formé de citoyens et d'élus de l'arrondissement. Ils évalueront les plans en fonction des **objectifs et des critères** du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Après étude des plans, le CCU soumet au conseil d'arrondissement ses avis et sa recommandation, laquelle peut être assortie de conditions.

L'obtention du permis

Le conseil d'arrondissement se prononce sur la demande de permis par résolution. Il tient compte de la recommandation du CCU, mais il peut encore accepter ou refuser le projet. Une fois les plans approuvés par le conseil, et la conformité aux règlements vérifiée par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, le permis est émis.

- **Reconstruction**
- Les travaux de reconstruction d'un immeuble d'intérêt patrimonial partiellement détruits ou rendu dangereux doivent tendre à reproduire, pour les éléments de la construction visibles de l'extérieur, les caractéristiques du bâtiment avant sa reconstruction ou sa réfection, ou ses caractéristiques originales.
- **Transformation ou agrandissement**
- Dans la plupart des cas, les immeubles d'intérêt patrimonial ont une implantation particulière, ainsi qu'une richesse sur le plan des détails architecturaux et paysagers qui ressort du tissu urbain plus homogène. Les travaux de transformation ou d'agrandissement doivent mettre en valeur le paysage, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site où ils s'effectuent. Ils doivent également s'effectuer en respectant l'ensemble des traits distinctifs de l'immeuble (implantation et marge de recul, hauteur, niveau et type d'accès, hauteur des planchers).

- La décision d'accorder ou non un permis de démolition est la responsabilité du comité de démolition. Avant de rendre sa décision, le comité de démolition doit considérer les oppositions reçues. Ses séances sont publiques. Le comité fondera sa décision sur l'analyse de 3 critères principaux :
 - · L'état du bâtiment
 - · Sa valeur patrimoniale
 - · Le projet de remplacement

- Il pourra aussi tenir compte de la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires.

- La procédure est la suivante :
 - 1. Faire une demande et payer les frais (1 925 \$)
 - 2. Fournir les documents et un projet de remplacement
 - 3. Affichage public dans les journaux et sur la bâtisse
 - 4. Réception des oppositions écrites
 - 5. Tenue d'une séance publique
 - 6. Décision du comité
 - 7. Délais de 30 jours pour recevoir des oppositions à la décision du comité
 - 8. Émission du permis de démolition
 - 9. Révision architecturale par le CCU du projet de remplacement
 - 10. Recommandation au conseil d'arrondissement
 - 11. Émission du permis de construction

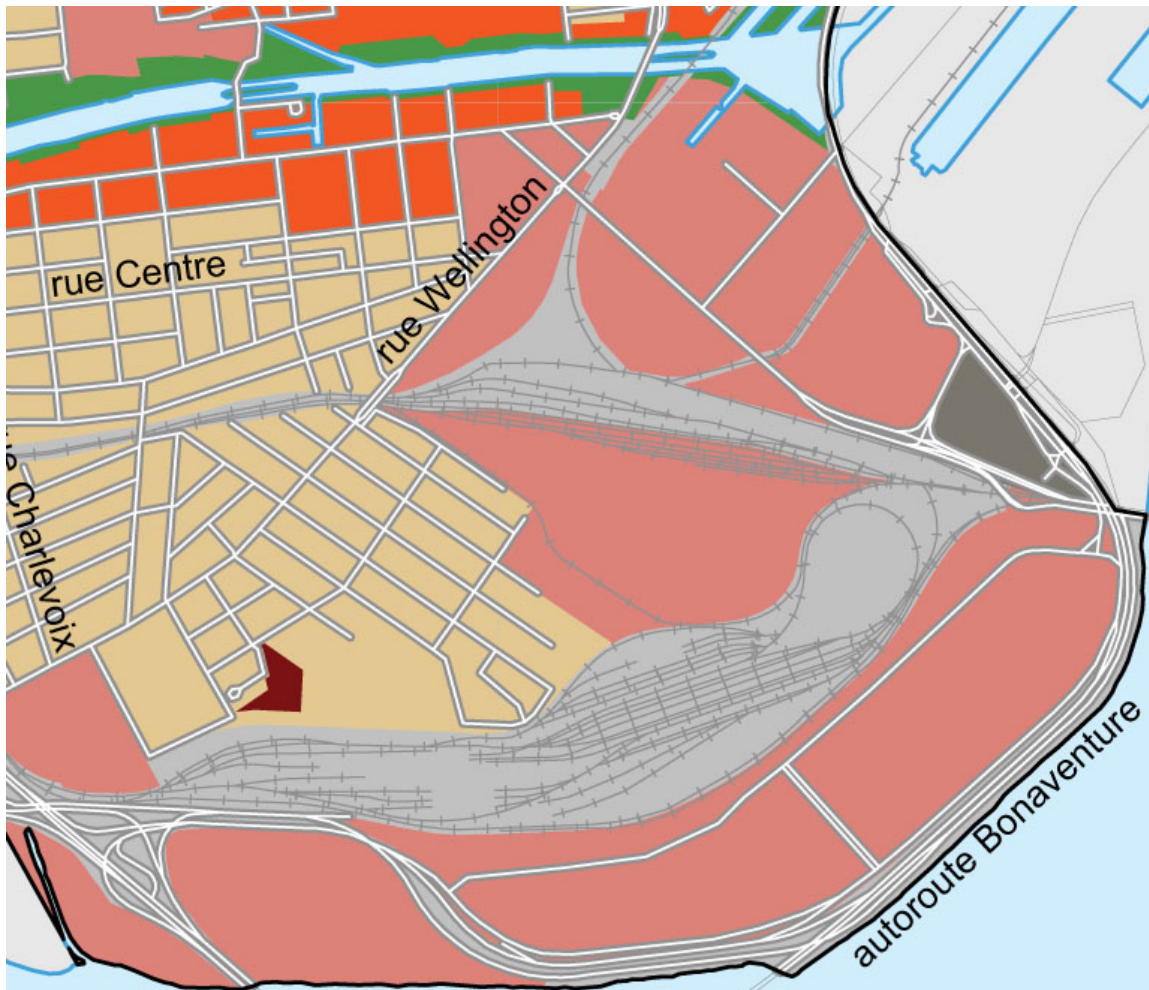
- Les délais sont de trois mois minimum.

- Avant de s'engager dans cette procédure, il est opportun d'avoir fait au préalable une étude de la valeur patrimoniale du bâtiment ainsi qu'un rapport d'expertise sur l'état du bâtiment (incluant charpente, fondations, toiture, murs extérieurs)

Situation actuelle du site des ateliers du CN

- Information présentée le 30 septembre 2008 lors de la 1^{ère} rencontre du Comité d'orientation
- Par Julie Nadon, conseillère en aménagement et responsable du développement économique local / Arrondissement Sud-Ouest
- Dans le cadre de la consultation publique sur l'aménagement et le développement du site des ateliers du CN dans Pointe-Saint-Charles organisée par l'OCPM

Plan d'urbanisme – Chapitre d'arrondissement

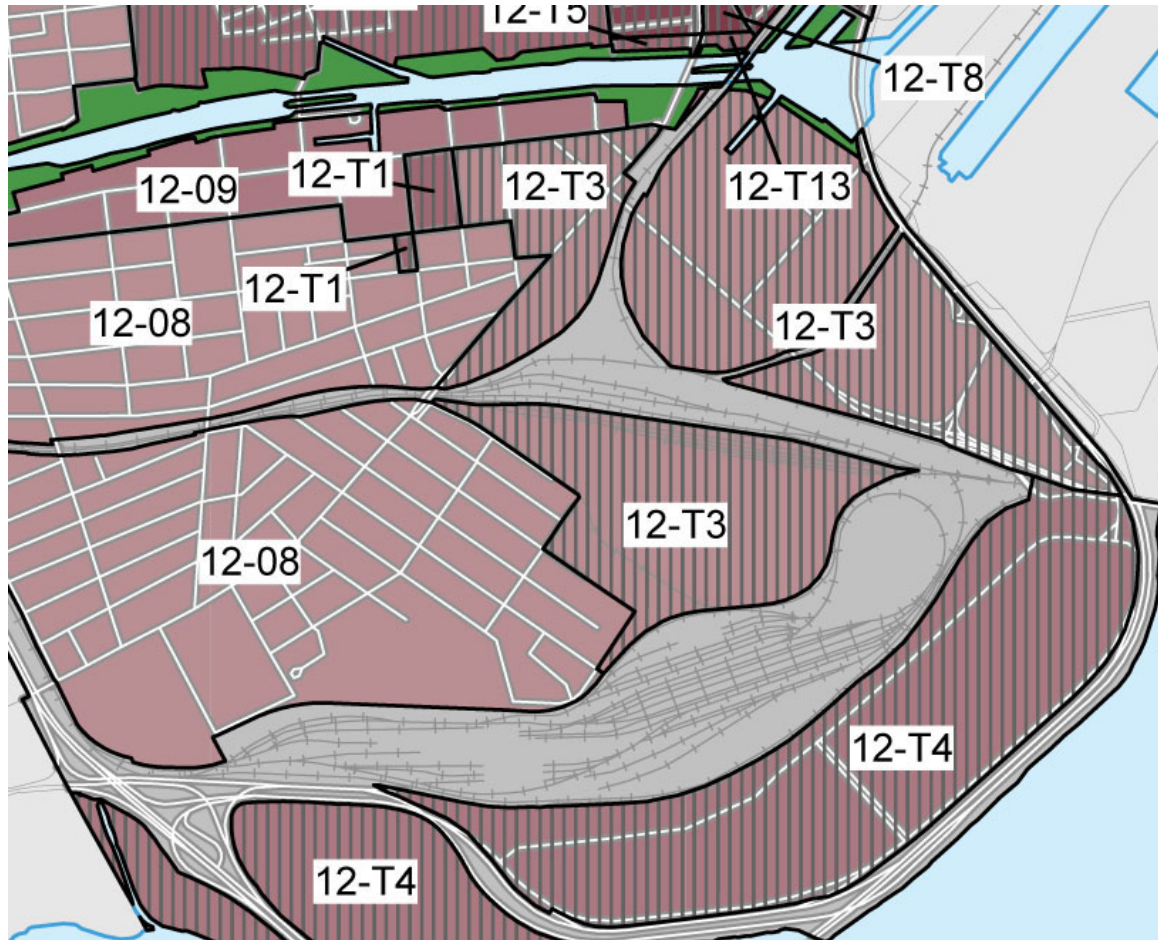


L'affectation du sol

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 – Chapitre d'arrondissement



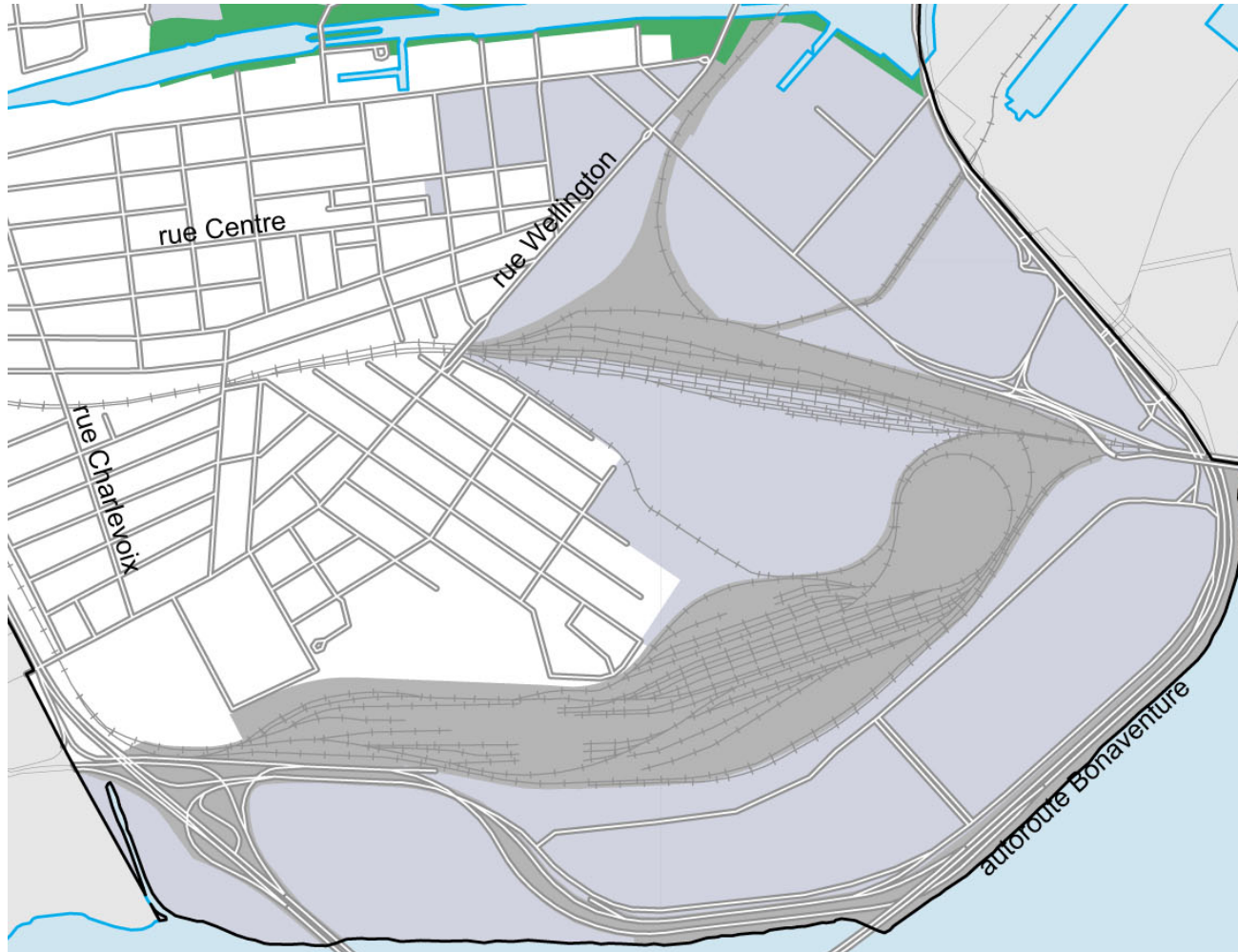
Secteur 12-08 :

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

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.

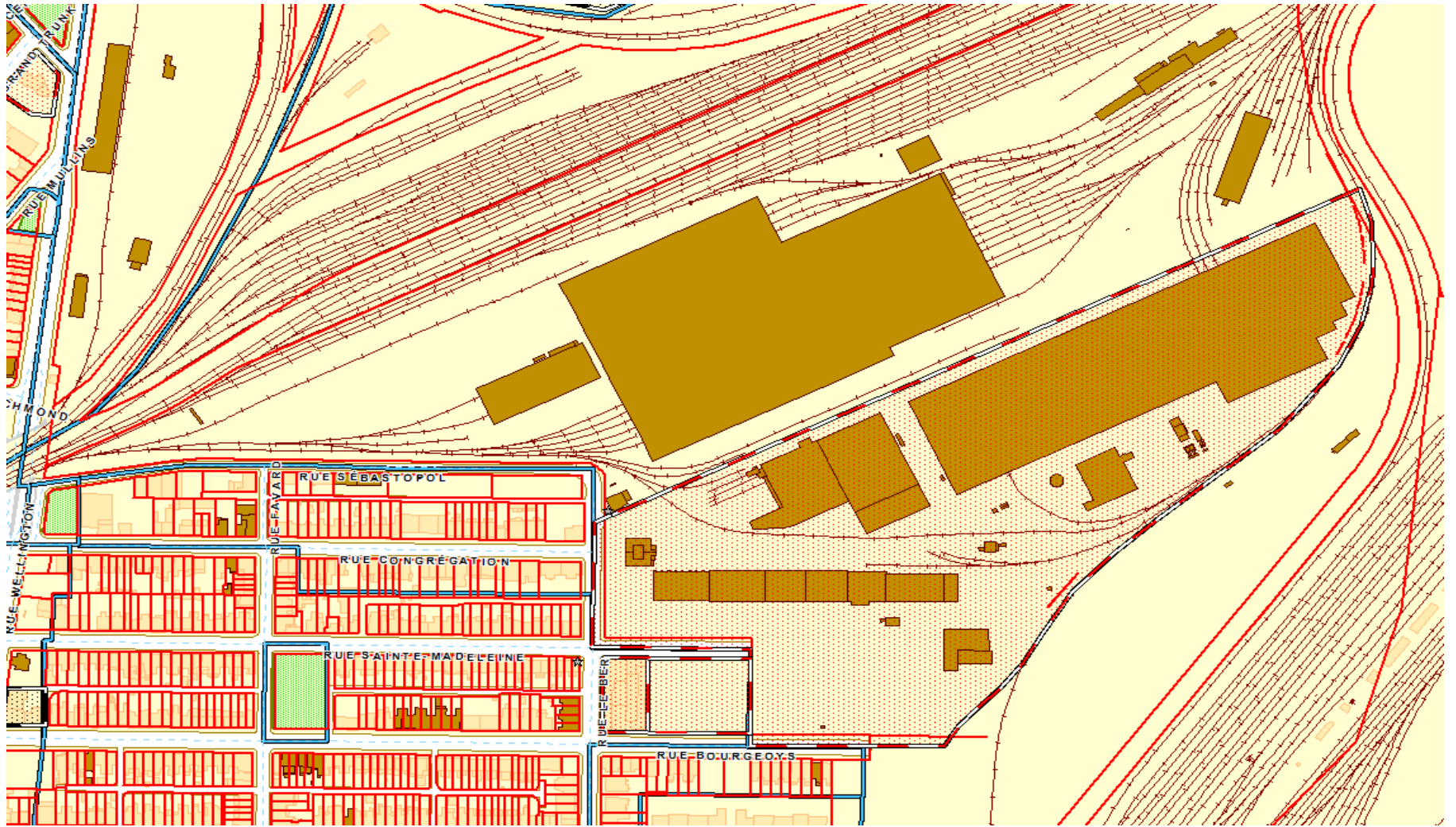
Plan d'urbanisme – Chapitre d'arrondissement

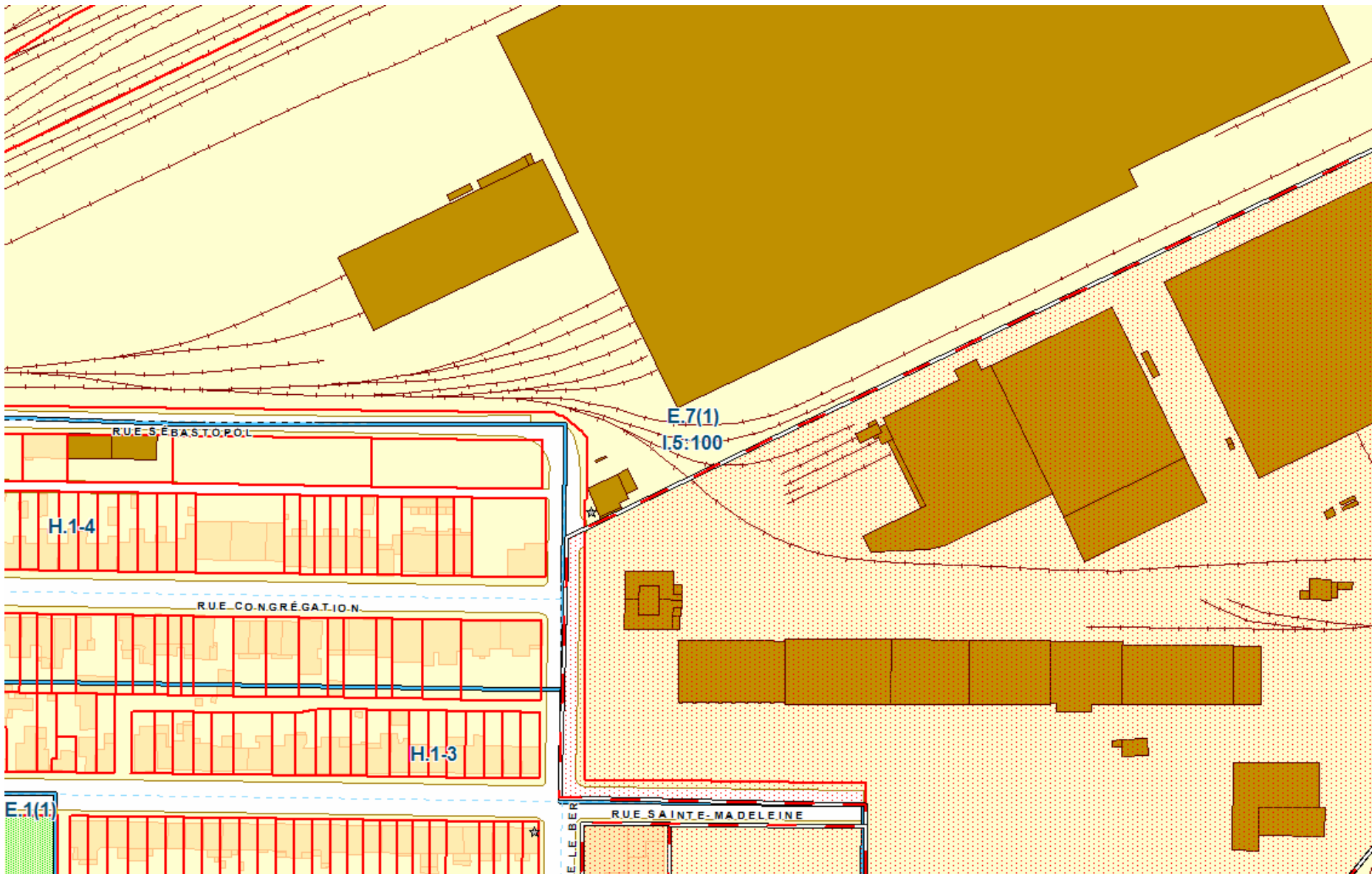


Les limites de hauteur

Arrondissement du Sud-Ouest

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





ARTICLE 89: 02-123: RÈGLEMENT AUTORISANT L'OCCUPATION ET LA TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS SITUÉS SUR LE SITE DES ATELIERS DU CN À POINTE SAINT-CHARLES À 39 DES FINS DE STUDIOS DE PRODUCTION CINÉMATOGRAPHIQUE

