



MODIFICATION DU RÈGLEMENT 06-039 ADOPTÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 89

MODIFIER LES ARTICLES 7, 15, 16, 19, 23, 26, 27 ET LES ANNEXES C À E

AJOUTER LES ARTICLES 13.1, 13.2, 18.1, 26.1, 26.2 ET L'ANNEXE F

1751, RUE RICHARDSON (LE NORDELEC)

AUDIENCE PUBLIQUE – 31 JANVIER 2012

PARTIE I

A) Mise en contexte

1. Historique du développement du secteur
2. Territoire d'application
3. Résumé du projet présenté en 2006
4. Objectifs et principes directeurs
5. Résumé des modifications réglementaires réalisées en 2006
6. Évolution entre 2006 et 2012

B) Démarche de modifications réglementaires

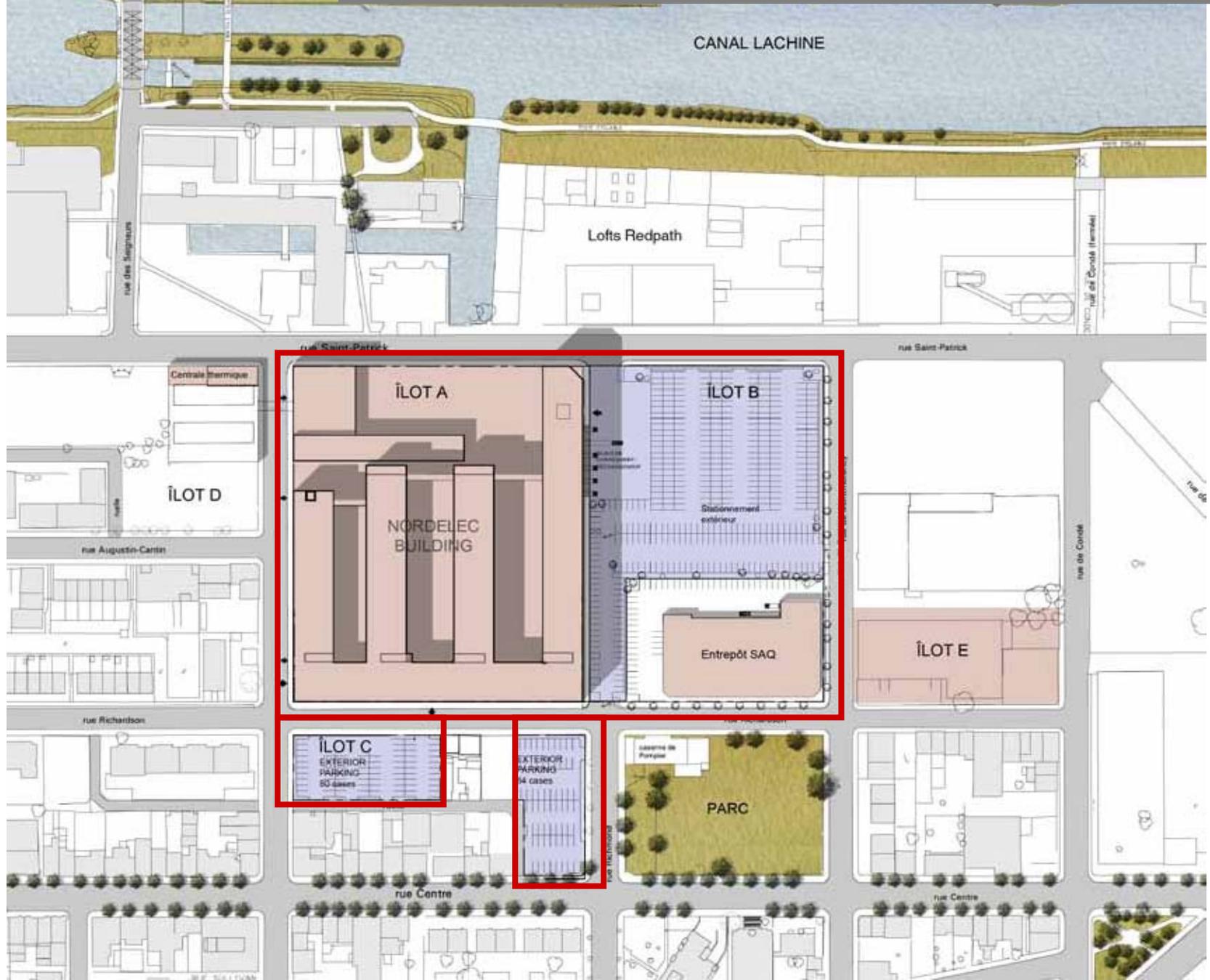
PARTIE II

A) Le projet de modification au Règlement 06-039

B) Stratégie de logements abordables

C) Circulation

LE CONTEXTE – TERRITOIRE D'APPLICATION



LE CONTEXTE



Bâtiment vacant suite à la fermeture de la Northern Electric

Acquisition du bâtiment par une société paramunicipale – début 90

Plusieurs entreprises de haute technologie s’y installent

Vente du bâtiment à une société privée – 2000

Acquisition de l’immeuble par le propriétaire actuel – 2003

Demande de modifications au Plan d’urbanisme et au Règlement d’urbanisme - 2006



Ilot A

- Hauteur maximale : 43.5 m
- Agrandissement à des fins d'habitation;
- Conversion des 3 derniers étages à des fins d'habitation;
- Aménagement d'un stationnement hors-sol (2A, 2B, 2C, 3) dans l'agrandissement;

Usages à tous les étages :

- Usages industriels, bureaux, transport/distribution et entreposage (I.2C, I.4A et C.7A);
- garderie, salle d'exposition, salle de réception, salle de réunion.

Usages au rez-de-chaussée :

- Établissement de vente au détail et services répondant aux besoins des entreprises (C.1(2) excluant l'usage «carburant»);
- galerie d'art, musée, garderie, activité communautaire ou socioculturelle;
- Superficie de 1 500 m² maximum.



Ilot B

- Construction de bâtiments de huit étages (25 m);
- Usage «habitation» est autorisé aux niveaux 1 à 8.

Usages au rez-de-chaussée (Saint-Patrick) :

- Établissement de vente au détail et de services généraux (C.2 et C.1(1), excluant «carburant», «débit de boissons alcooliques», «hôtel» et «salle de billard»);
- Salle d'exposition, salle de réception et salle de réunion;
- Superficie maximale de 1500 m².

Usage au rez-de-chaussée (de la Sucrierie et Montmorency):

- Atelier d'artiste et d'artisan et galerie d'art.

Usage 2^e et 3^e étage (Saint-Patrick) :

- Bureau.



Ilot C-ouest

- Construction d'un bâtiment de 3 étages à des fins d'habitation;
- Logements sociaux pour les familles.

Ilot C-est

- Construction d'un bâtiment d'une hauteur maximale de 25 m;
- Densité maximale de 5.6;
- Usage habitation;
- Taux d'implantation maximal : 85 %;
- Logements sociaux pour les personnes âgées.

Objectifs et actions :

Favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014.

Stimuler la construction de logements sur les terrains vacants propices à la construction résidentielle.

Soutenir le changement de vocation, à des fins résidentielles, de secteurs et de bâtiments actuellement occupés à des fins autres que l'habitation.

Diversifier et renforcer les activités dans la couronne du Centre afin de soutenir une utilisation plus intensive des infrastructures existantes.

Convertir, à des fins d'activités mixtes, des espaces industriels en mutation qui offrent des possibilités intéressantes de remaillage avec le tissu résidentiel.

Assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique.

Préserver, redynamiser et consolider l'emploi;

Conserver, restaurer et viabiliser un bâtiment patrimonial d'envergure;

Mixité des fonctions et sociale;

Rehausser la qualité du paysage urbain;

Participer à la revitalisation des artères principales (Centre);

Améliorer le sentiment de sécurité;

Intégrer les préoccupations de développement durable;

Encourager l'utilisation du transport collectif et actif;

Restructuration et densification du cadre bâti;

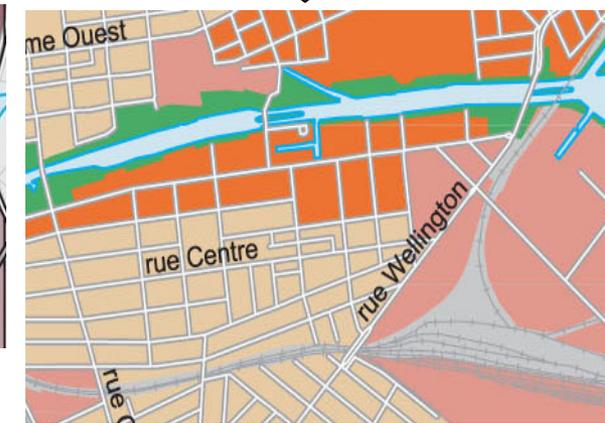
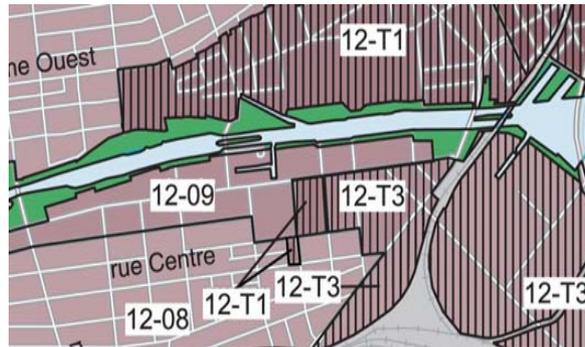
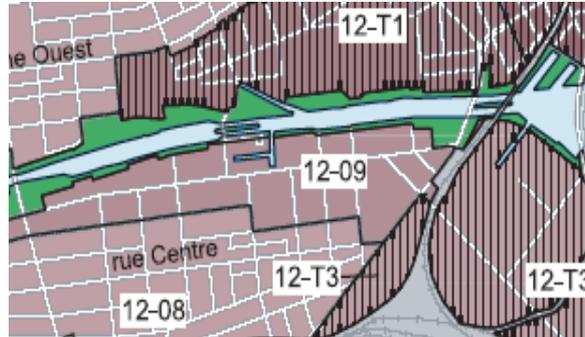
Intensification de l'utilisation des infrastructures existantes.

Plan d'urbanisme

Affectation du sol, densité,
limite de hauteur

Règlement adopté en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal

Hauteur, densité,
implantation, marges,
aménagement paysager,
stationnement, usage.



Stratégie d'inclusion de logements abordables

Cession des îlots C pour logements sociaux (Gratuitement et décontaminés)

15% de logements abordables dans les îlots A et B

Politique de développement durable

Programme Allégo avec Voyagez-Futé (développement transport actif et collectif)

Toitures écologiques

Aménagement domaine public

Conditions de cession de la rue de la Sucrierie

Conditions de réalisation des aménagements sur la rue Saint-Patrick

Garanties bancaires

Aménagement paysager (toitures écologiques)

Contribution monétaire

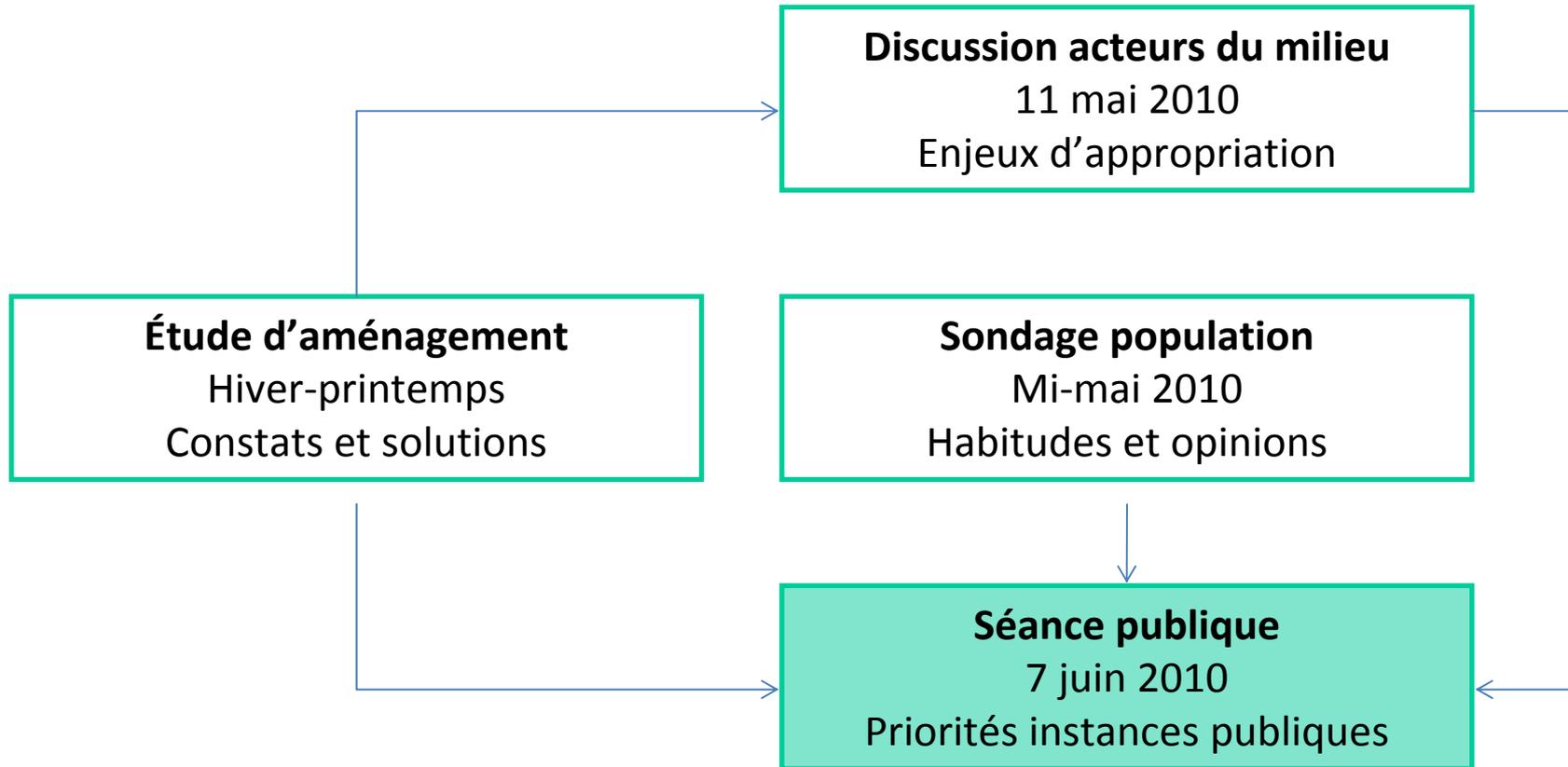
300 000 \$ pour l'aménagement de parcs dans le quartier

La problématique de la desserte du Sud-Ouest n'est pas celle de la quantité de parcs offerts, mais bien la dimension des espaces verts existants et leur répartition sur le territoire.

5 principes directeurs

- Restaurer les parcs existants (vétustes et en mauvais état)
- Introduire une vision d'ensemble :
 - Créer un réseau de parcs (les spécialiser et créer un lien entre eux)
 - Miser sur le parc du canal de Lachine (créer des liens et des accès avec le quartier)
- Bonifier les parcs selon des besoins locaux (ajuster l'offre en fonction des besoins contemporains)
- Améliorer la communication entre les différents intervenants durant le processus de planification
- Favoriser les parcs près des écoles et des centres communautaires

Démarche de consultation menée en 2010



Élaboration de principes d'aménagement et de développement (domaine public et domaine privé)

Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011)

Orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant afin de développer des quartiers TOD (dense et mixte)

Projets approuvés dans le secteur

Confirmation de la volonté de créer un secteur :

- Mixte (activité et sociale)**
- Dense**
- Qui favorise l'utilisation du transport collectif et actif**

Règlement adopté 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.

DÉMARCHE DE MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Analyse du projet de modifications par les services	
Avis du Comité consultatif d'urbanisme	8 juin et 13 juillet 2011
Avis du Comité d'architecture et d'urbanisme	29 juin 2011
Résolution du Conseil d'arrondissement	13 octobre 2011
Résolution du Comité exécutif	9 novembre 2011
Avis de motion et adoption du projet de règlement du Conseil municipal	22 novembre 2011
Audiences publiques par l'Office de consultation publique de Montréal	31 janvier 2012 et autres dates
Dépôt du rapport de l'OCPM au Conseil municipal	à confirmer
Adoption du règlement par le Conseil municipal	à confirmer

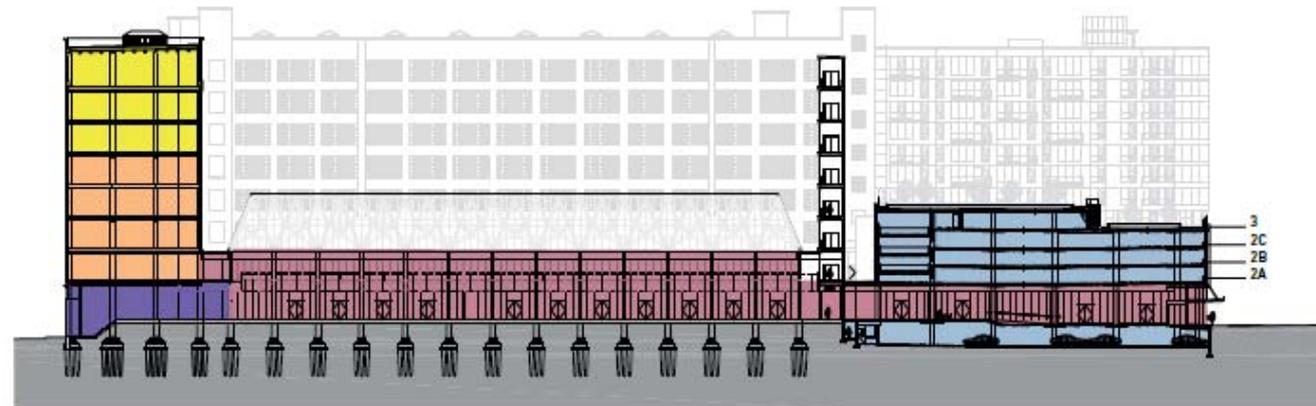
PARTIE II

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT 06-039

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT

Permettre l'aménagement de logements au-dessus du rez-de-chaussée dans l'agrandissement à la place du stationnement (art.16).

- Conforme en terme de nombre de stationnement;
- Seulement 33 % utilise l'auto en mode solo selon un sondage de Voyagez-Futé;
- Encourager l'utilisation du transport collectif et actif (objectif).



COUPE LONGITUDINALE, 2006

Retirer la restriction sur la superficie maximale de 1500 m² pour un local commercial situé au rez-de-chaussée des îlots A et B (art.15 et 19).

- Permettre plus de flexibilité pour l'aménagement de commerces/bureaux afin de favoriser l'occupation du rez-de-chaussée (objectif);
- Offrir tous les outils pour attirer et conserver des emplois (objectif);
- Salles de montre et bureaux visés;
- Possibilité d'un supermarché (Métro, Provigo);
- La superficie des établissements sur la rue Centre ont généralement moins de 1500 m².



- Autoriser l'aménagement des unités de stationnement sous le niveau rez-de-chaussée (art.23).
- Modifier le délai de réalisation du projet afin qu'il puisse profiter d'un délai de 120 mois après l'adoption du Règlement modifiant le règlement 06-039 (art.27).
- Éclaircir le moment où les plans d'aménagement paysager sont requis (art.7).



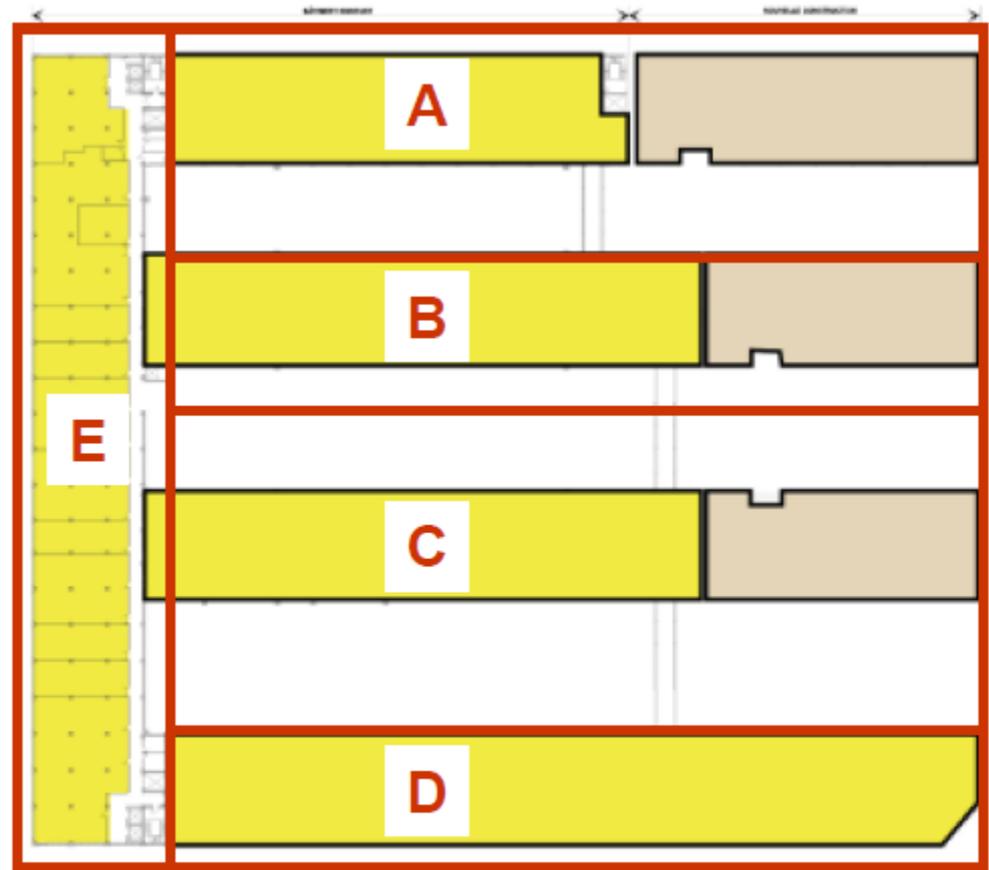
- Éclaircir l'exigence de continuité commerciale pour un local situé au rez-de-chaussée de l'îlot B et ayant front sur la rue Saint-Patrick (art.19).
- Rétablir l'exigence de respecter le nombre d'unités de stationnement maximal prévu dans le Règlement d'urbanisme (art.23).
- Ajouter des critères afin d'assurer l'intégration de toute construction dépassant le parapet du bâtiment existant (art.13.2).



- Ajouter des normes acoustiques afin d'assurer la quiétude des nouveaux résidents relativement au niveau sonore à l'intérieur d'un logement par rapport au bruit routier (art.13.1).
- Ajouter une limite de nombre de logements à 1400 afin d'assurer une taille respectable pour les logements (art.18.1).
- Remplacer certaines annexes afin de les actualiser au nouveau projet.



- Modifier le phasage afin de convertir certaines ailes du bâtiment existant (6e à 8e étages) plus rapidement dans le projet (art.26, 26.1 et 26.2).



PLAN D'ÉTAGES 6, 7 ET 8 EXISTANT ET ÉTAGES 6 À 12 NOUVELLE CONSTRUCTION, 2011



Lettre d'engagement du propriétaire appuyée par une garantie bancaire de 375 000\$.

Transformation en logements d'un espace prévu à des fins de stationnement (12 000 m², 170 logements).

30 logements X 12 500 \$ = 375 000\$ contribution monétaire (hors site).

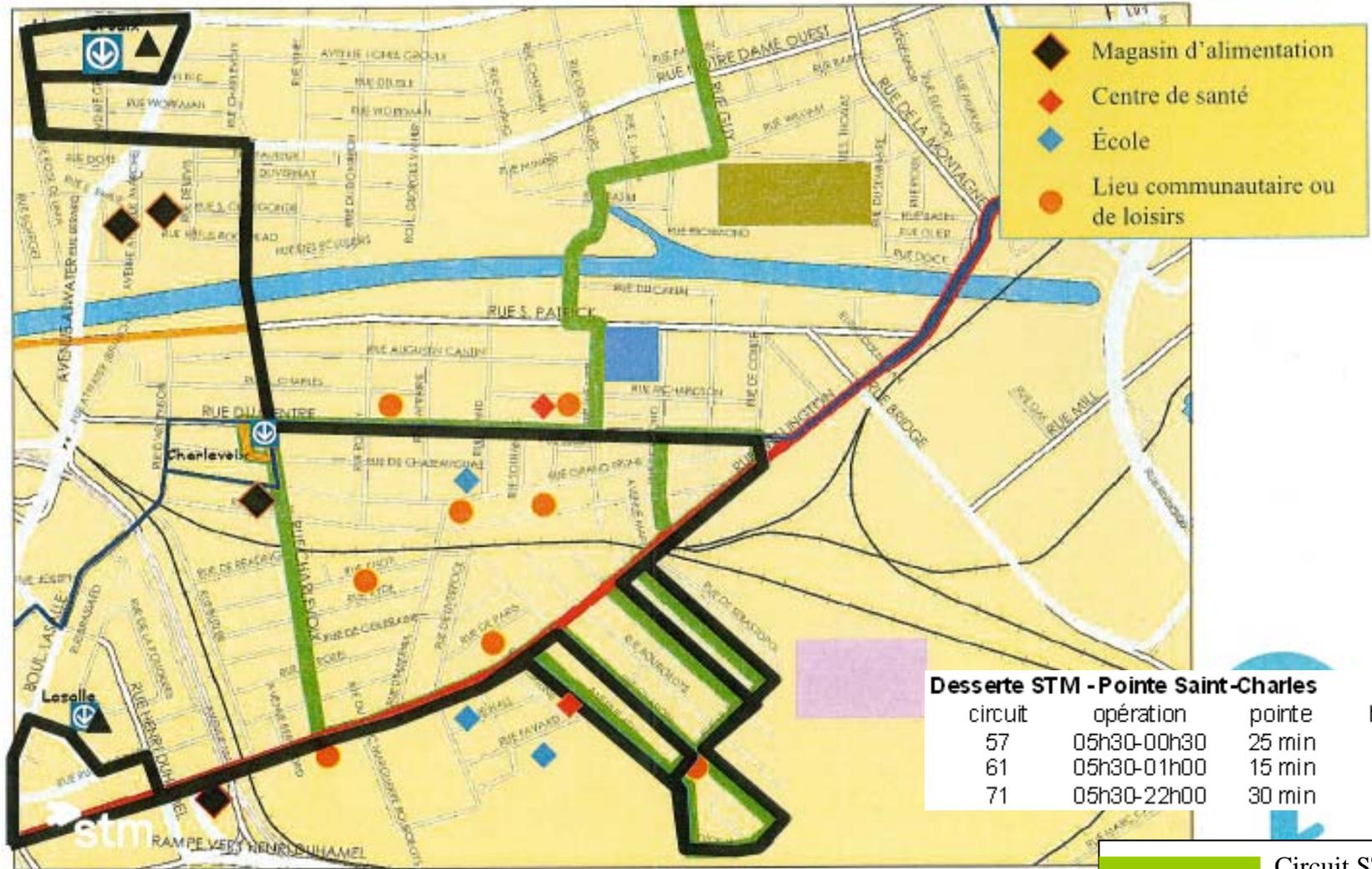
Étude de circulation réalisée par CIMA

Conclusion : Le réseau routier est capable d'accueillir les débits supplémentaires anticipés.

Interventions recommandées :

- Implantation de feux de circulation sur la rue Saint-Patrick à la hauteur des rues de la Sucrerie et Montmorency (frais du promoteur).
- Coordination des feux avec ceux situés à l'intersection des rues Saint-Patrick et des Seigneurs (frais du promoteur).
- Interdiction de stationner sur Saint-Patrick entre les rues des Seigneurs et Montmorency en périodes de pointe.
- Aménager deux voies de circulation sur la rue de la Sucrerie à l'approche de la rue Saint-Patrick.
- Aménager deux voies de circulation en sortie des accès au stationnement de l'îlot A via la rue de la Sucrerie et de l'îlot B via la rue Montmorency.

NOUVELLE DESSERTE PSC - Tracé préliminaire



Rappel des principes et objectifs :

Préserver, redynamiser et consolider l'emploi;

Conserver, restaurer et viabiliser un bâtiment patrimonial d'envergure;

Mixité des fonctions et sociale;

Rehausser la qualité du paysage urbain;

Participer à la revitalisation des artères principales (Centre);

Améliorer le sentiment de sécurité;

Intégrer les préoccupations de développement durable;

Encourager l'utilisation du transport collectif et actif;

Restructuration et densification du cadre bâti;

Intensification de l'utilisation des infrastructures existantes;

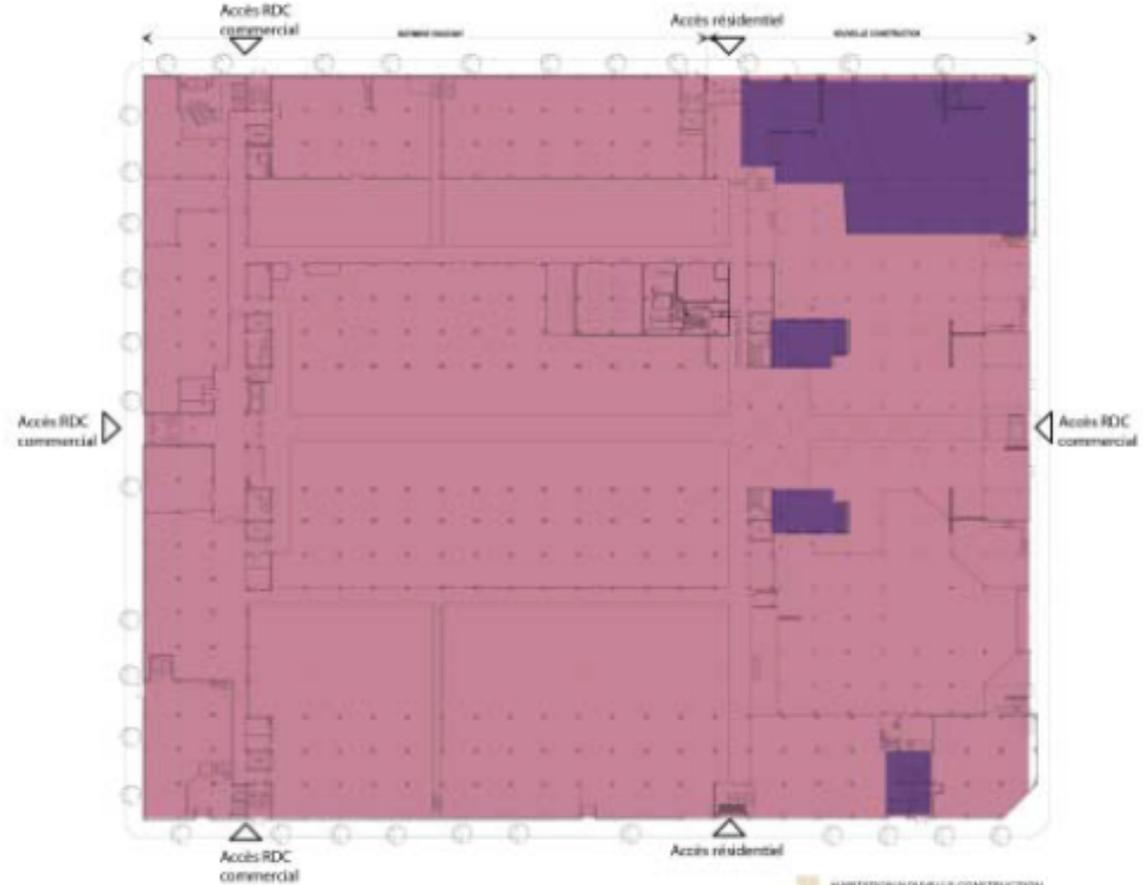
ANNEXE C PLAN D'ENSEMBLE



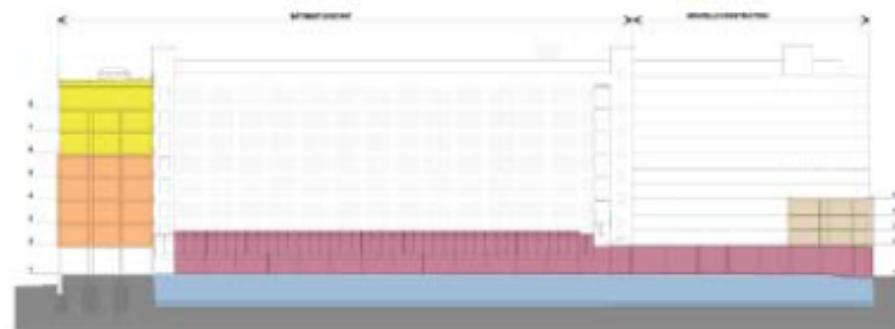
ANNEXE D

PLANS DE L'ÎLOT A

PLANS 1/5



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE, 2011



COUPE LONGITUDINALE, 2011

ANNEXE D

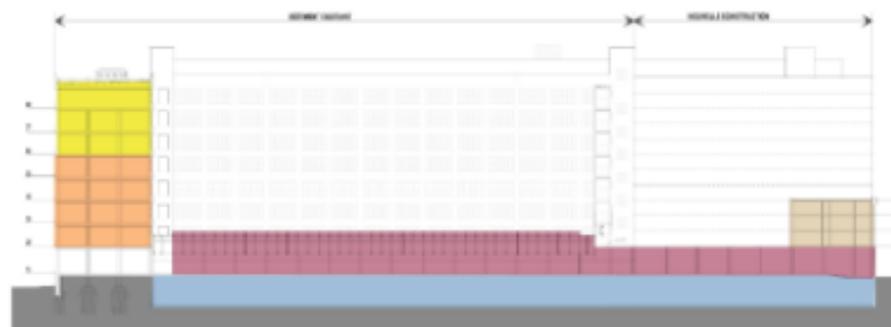
PLANS DE L'ÎLOT A

PLANS 2/5



PLAN D'ÉTAGES 2-4, 2011

- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTION
- BUREAUX
- COMMERCES / BUREAUX
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES
- TERRASSES VERTICALES / V. 3 SÈLEMENT



COUPE LONGITUDINALE, 2011

ANNEXE D

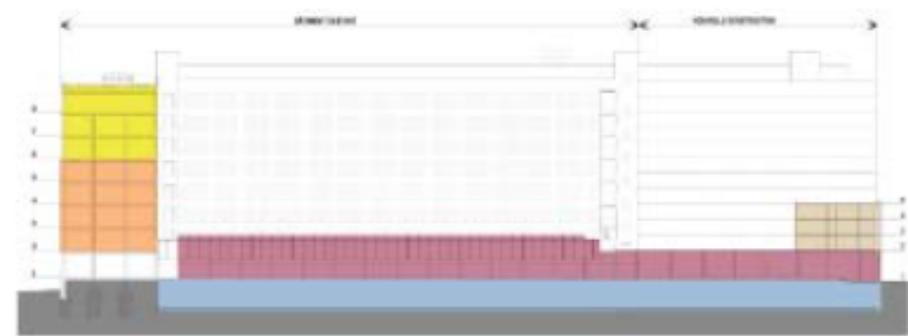
PLANS DE L'ÎLOT A

PLANS 3/5



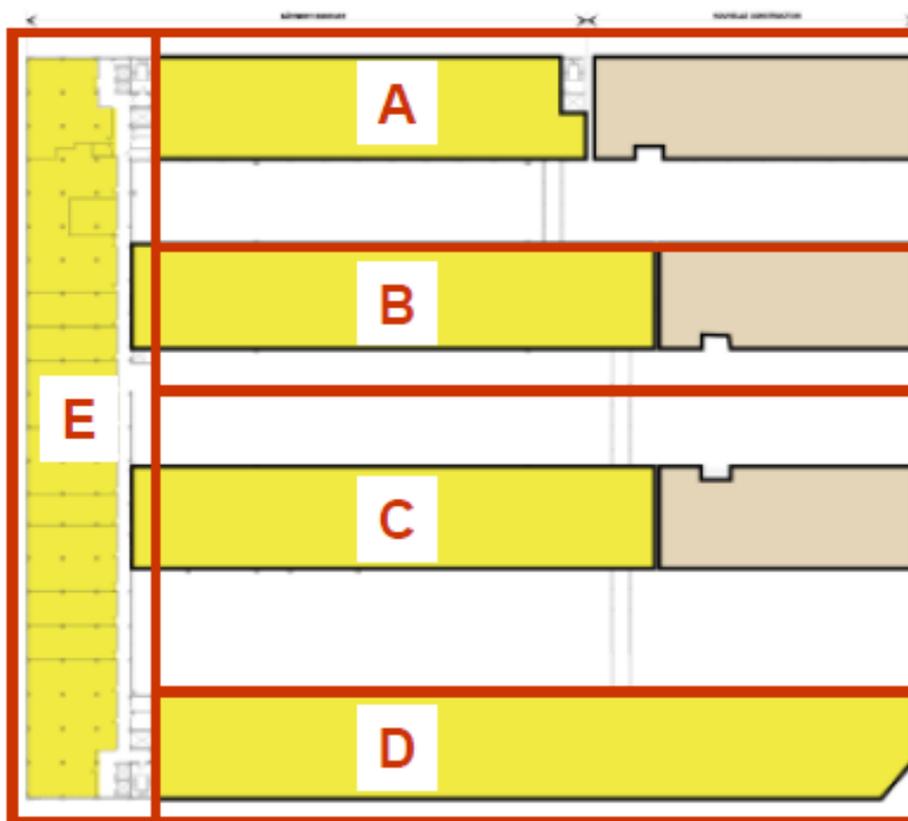
PLAN D'ÉTAGE 5, 2011

- HABITATION NOUVELLE CONCEPTION
- BUREAU
- COMMERCES / BUREAU
- SERVICEMANANTS
- LOCALS TECHNIQUES
- TERASSES JARDIN

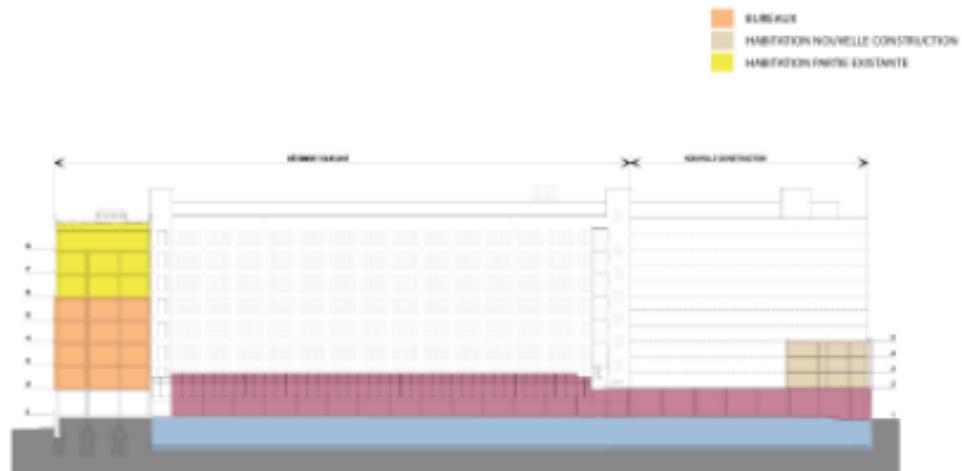


COUPE LONGITUDINALE, 2011

ANNEXE D PLANS DE L'ÎLOT A PLANS 4/5



PLAN D'ÉTAGES 6, 7 ET 8 EXISTANT ET ÉTAGES 6 À 12 NOUVELLE CONSTRUCTION, 2011

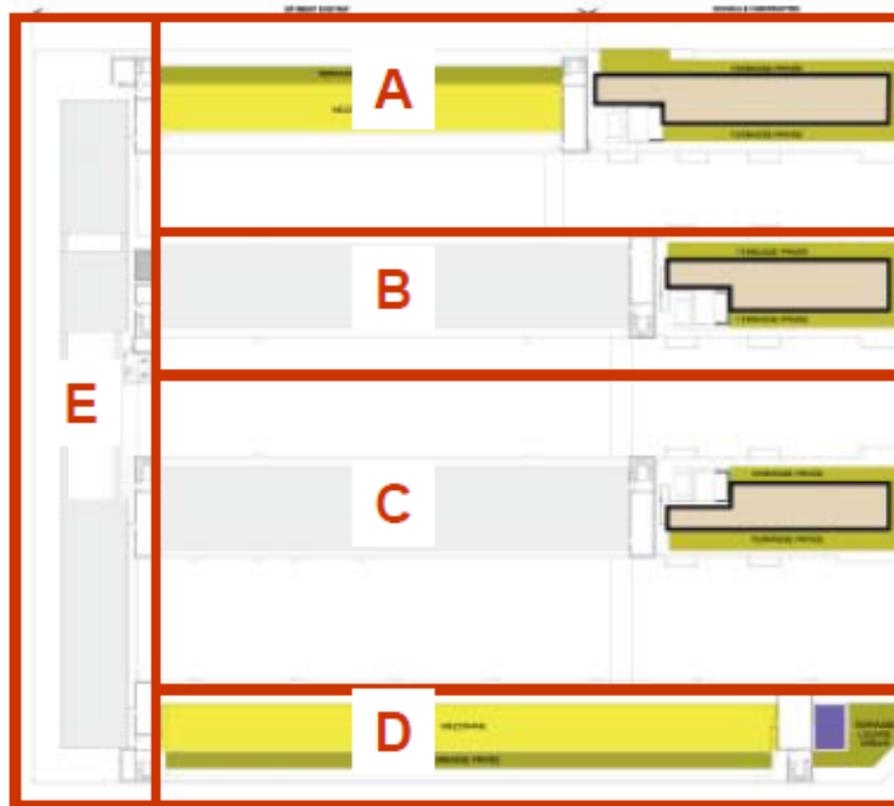


COUPE LONGITUDINALE, 2011

ANNEXE D

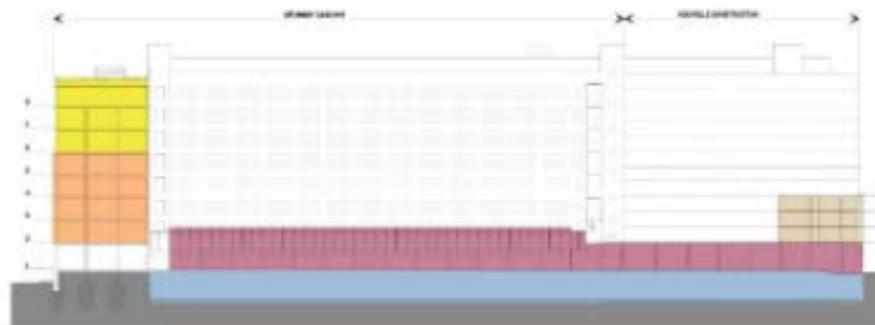
PLANS DE L'ÎLOT A

PLANS 5/5



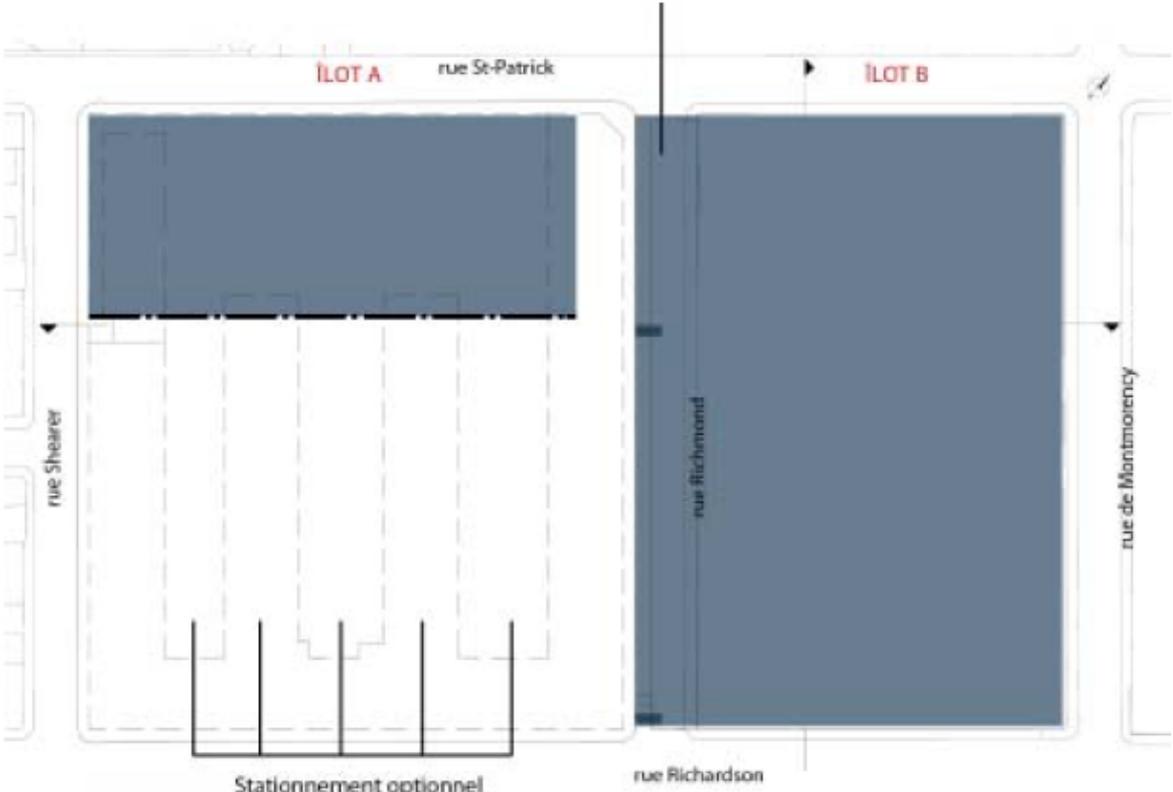
PLAN TOIT, 2011

- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTEUR
- HABITATION NOUVELLE ÉTO STATE
- BUREAUX
- COMMERCE / BUREAUX
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES
- TERRASSES
- ESPACES COMMUNS



COUPE LONGITUDINALE, 2011

ANNEXE E PLANS DES STATIONNEMENTS



Soutien à la candidature de la rue Centre pour le programme PRAM commerce.

Modification au Règlement d'urbanisme pour agrandir l'exigence de la continuité commerciale sur la rue Centre, de la rue Charlevoix à la rue Shearer.

Financement d'un chargé de projet pour la revitalisation des artères commerciales (Rues principales).

Gestion plus efficace du stationnement sur la rue Centre (max 2h).

Financement d'activités promotionnelles et des améliorations aux mobiliers urbains (bac à fleurs).

Objectifs :

- 15 % des nouvelles unités d'habitation construites soient des logements sociaux et communautaires.
- 15 % des nouvelles habitations est constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).
- Assurer une mixité de produits résidentiels.

Logement abordable = admissible au programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal.

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

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

2^o 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;
- 3^o 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.

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^o les usages spécifiques suivants :

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

2^o 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
- 11.1 massage.

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

1^o de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) garderie
- b) bibliothèque.

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^o les usages spécifiques suivants :

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

2^o 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
- 13.1 massage
- 14-studio de production.

RÉSUMÉ DES RÉALISATIONS

- Le promoteur a cédé les lots 2 160 226 et 2 160 227 décontaminés à «Bâtir son quartier» pour la réalisation de 2 coopératives (environ 172 logements);
- Cession de rue : Le promoteur a amorcé les démarches pour décontaminer, lotir et céder à la Ville;
- Le promoteur s'est engagé à remettre la somme de 300 000 \$ à la Ville pour fins de parc;
- Le programme Allégo a été mis sur pied avec l'organisme Voyagez-Fûté depuis 2009 :
 - Navette entre le Nordelec et la station de métro Lionel-Groulx;
 - Programme de covoiturage;
 - Installation d'un poste de Bixi;
 - Augmentation de l'offre en stationnement pour vélos.



Principes d'aménagement et de développement

Domaine public

- Le canal et son parc linéaire
 - Voir à la continuité des aménagements du parc linéaire.
- La poursuite des quartiers et la définition des accès au canal
 - Multiplier les traverses piétonnières et cyclables de part et d'autre du canal, particulièrement dans les axes de déplacements, en lien avec les pôles d'emplois et les quartiers.
- La mise en valeur du patrimoine
 - Mettre en valeur des bâtiments patrimoniaux et des sites archéologiques.
- La circulation
 - Atténuer l'impact lié au camionnage.
- Les activités récréotouristiques
 - Améliorer l'éclairage, le mobilier urbain et les équipements récréatifs.

Principes d'aménagement et de développement

Domaine privé

- L'accès au canal et l'implantation aux abords du parc linéaire
 - Assurer une certaine densité de construction, en particulier là où le gabarit des bâtiments est déjà volumineux (à proximité du centre-ville et des anciennes usines).
- La densification, la diversification et la cohabitation harmonieuse des activités
 - Mettre en valeur les sites vacants ou sous-utilisés et y prévoir des usages mixtes.
- Le développement économique
 - Maintenir et stimuler le développement économique tout en favorisant une cohabitation harmonieuse des activités.
- L'inclusion et la mixité sociale
 - Assurer la mise en application de la Stratégie d'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables dans les grands projets résidentiels.
- La mise en valeur du patrimoine
 - Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique.