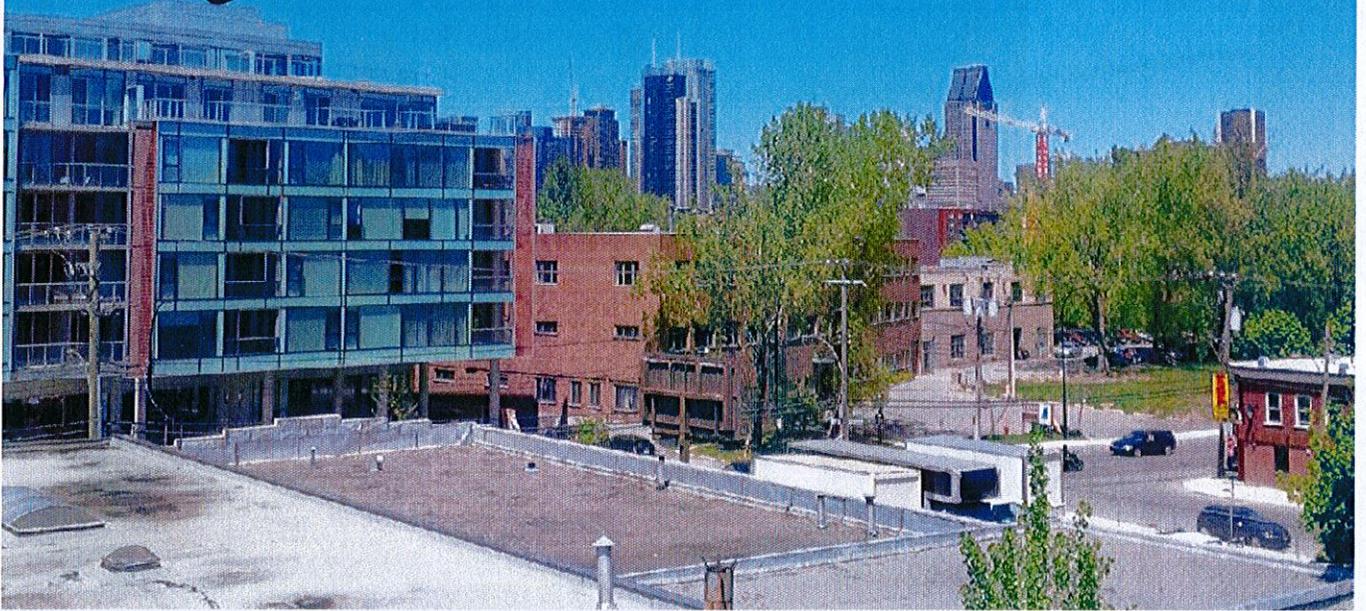
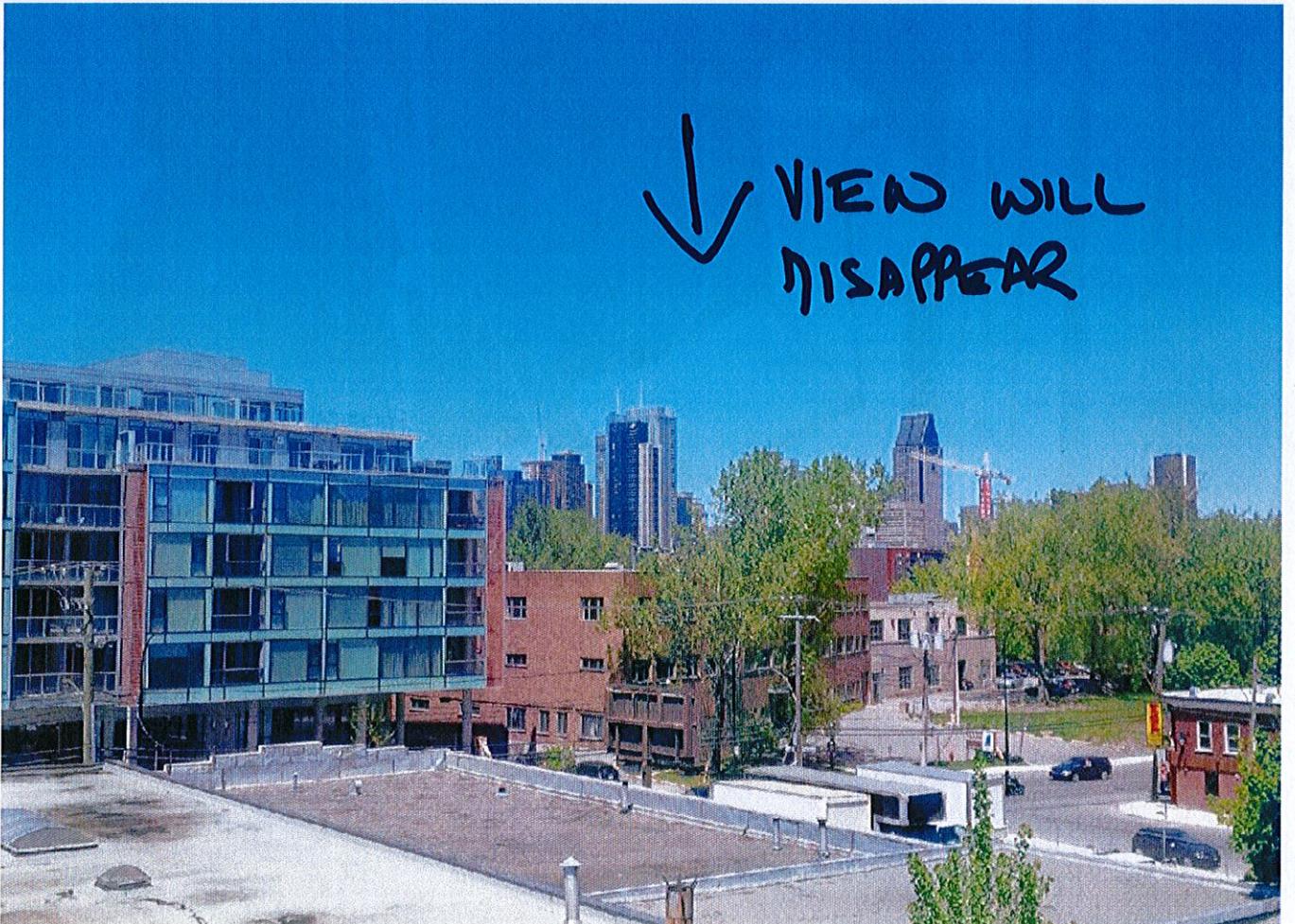


VIEW FROM 3<sup>RD</sup> FLOOR BALCONY  
OF MONTREAL

MNS1  
↓



↓ VIEW WILL  
DISAPPEAR



BALCONY ON ROOF TOP STREET BY ALL.



THIS VIEW OF MONTREAL WILL  
DISAPPEAR (TAKEN FROM 3<sup>RD</sup> FLOOR)



2343 AUSTIN  
COSTIN



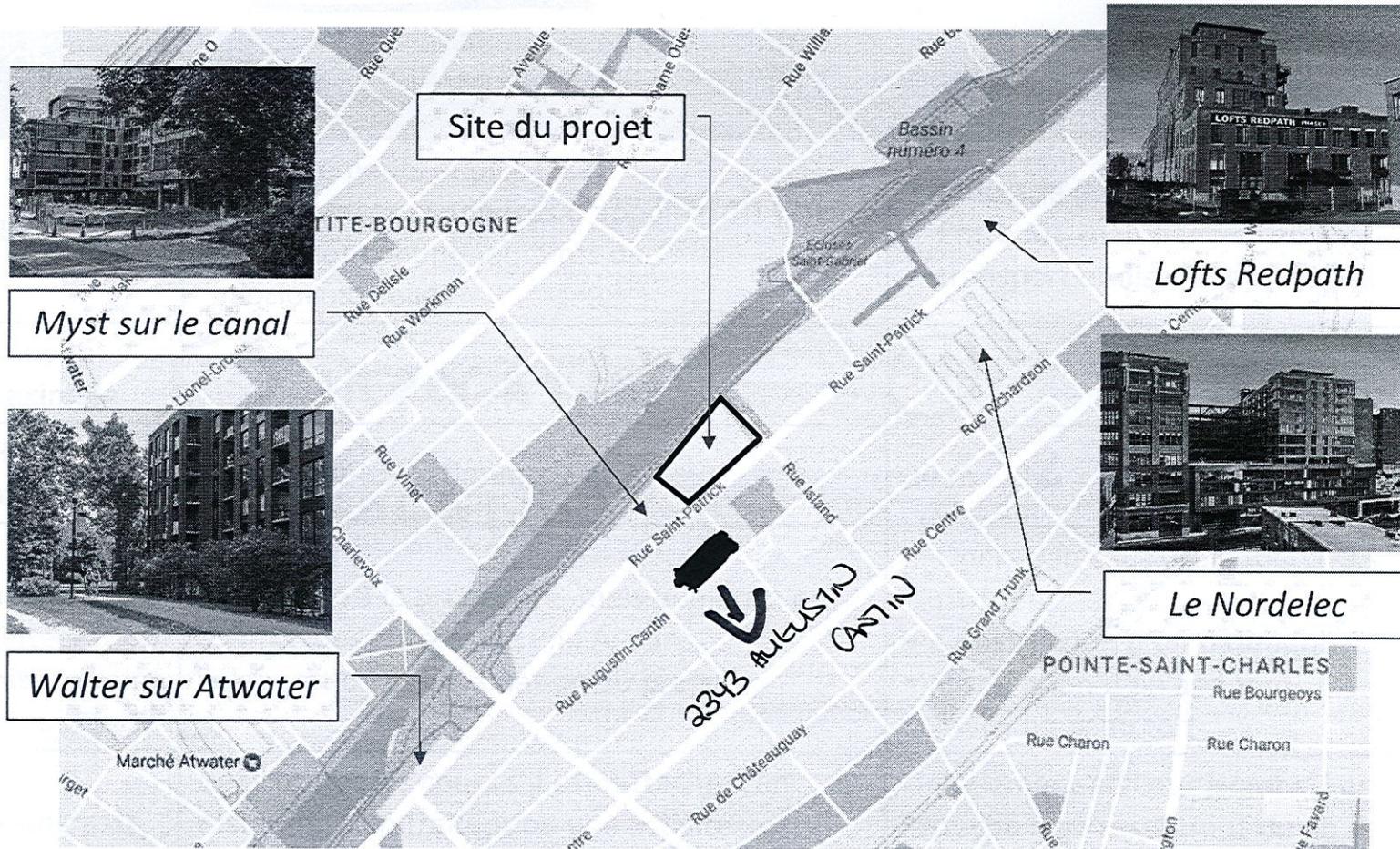
# 1. La mise en contexte

## Historique du projet

- En 2012, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest adopte un premier projet de résolution visant à autoriser un projet de construction impliquant les organismes Bâtir son quartier et la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM). Le projet est abandonné, notamment en raison des coûts de décontamination des sols.
  - En 2014, l'actuel promoteur acquiert la propriété et élabore un nouveau projet avec Bâtir son quartier et la SOCAM.
  - En 2016, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest refuse d'adopter un premier projet de résolution autorisant la construction du projet.
  - Le promoteur dépose une demande afin que le projet soit autorisé en vertu de la procédure prévue à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.
-  Le conseil de la ville peut, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, permettre la réalisation d'un projet dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>. 

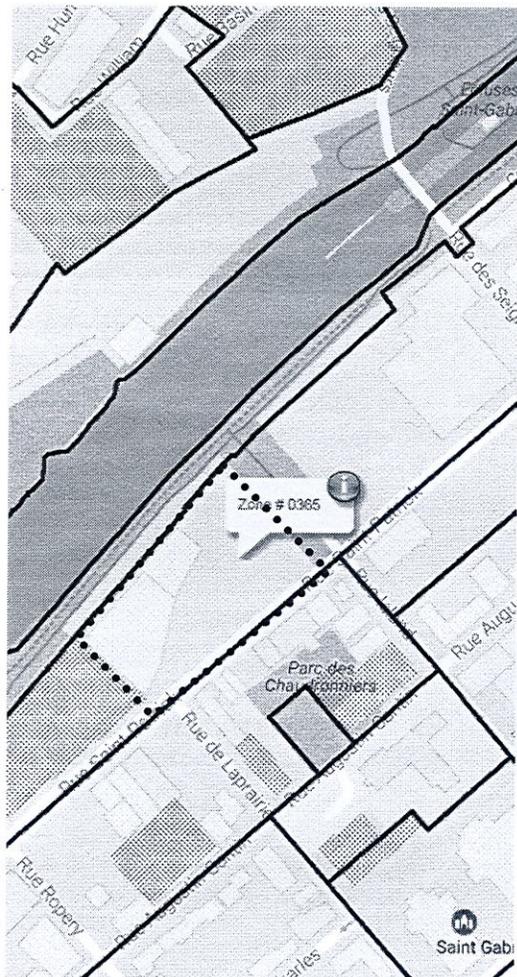
## 2. Le site du projet et son environnement

### Quelques projets à proximité



# 3. Le cadre réglementaire actuel

## Arrondissement du Sud-Ouest – Zonage et P.I.I.A.



### Réglementation d'urbanisme (01-280)

#### Zone 0365 (Nord de la rue Saint-Patrick)

<b>Usages</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Industriel (I.4A) - grandes superficies de production dont l'activité est susceptible de provoquer des nuisances</li><li>• Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution (C.7A)</li></ul>
<b>Hauteur</b>	Minimum : 9 m ✗ Maximum : 20 m ✗
<b>Taux d'implantation</b>	Minimum : 35 % Maximum : 100 %
<b>Densité</b>	Maximum : 3,0 ✗

### Réglementation de P.I.I.A. (RCA04-22019)

#### Unité de paysage 2.1 (Rue Saint-Patrick)

<b>Objets visés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opération cadastrale</li><li>• Construction d'un nouveau bâtiment</li><li>• Installation d'un appareil mécanique au toit</li></ul>
---------------------	--

## 4. Le projet de règlement P-17-040

### Principales dérogations

Objet	Projet de règlement	Réglementation de l'arrondissement
Usages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 logements et plus (H.7)</li> <li>• Commerces et services d'appoint (C.1 (2))</li> <li>• Activités communautaires ou socioculturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie (I.4A)</li> <li>• Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution (C.7A)</li> </ul>
Densité* maximale	3,2 <b>DEROGATION</b>	3,0
Hauteur maximale	25 m pour les bâtiments 2 et 3 <b>DEROGATION</b>	20 m ✕
Plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)	Exemption à la procédure, mais une prise en compte des critères de P.I.I.A. dans l'élaboration et l'évaluation du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération cadastrale (parcours riverain)</li> <li>• Construction d'un bâtiment</li> <li>• Installation d'un appareil mécanique au toit</li> </ul>
Café-terrasse	Dans toutes les cours s'il est rattaché à un restaurant, un traiteur ou une activité communautaire ou socioculturelle	Uniquement en cour avant s'il est rattaché à un restaurant ou un débit de boisson alcoolique

\* Indice de superficie de plancher

SMVT / 9 mai 2017