

# Secteurs industriels d'intérêt patrimonial situés en bordure des voies ferrées

Projet de règlement  
P-AO-440

Consultation publique

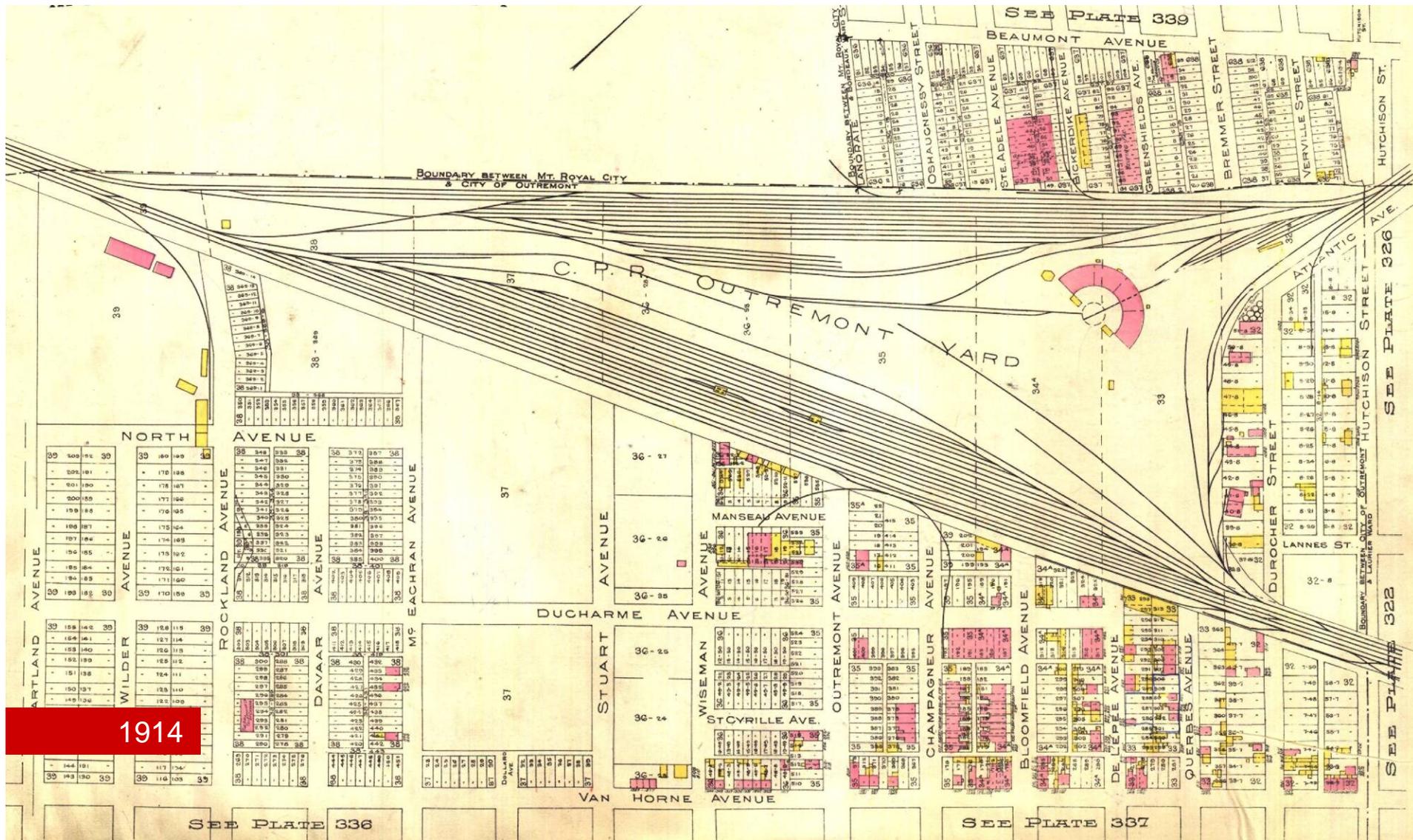
17 avril 2019

# Plan de la présentation

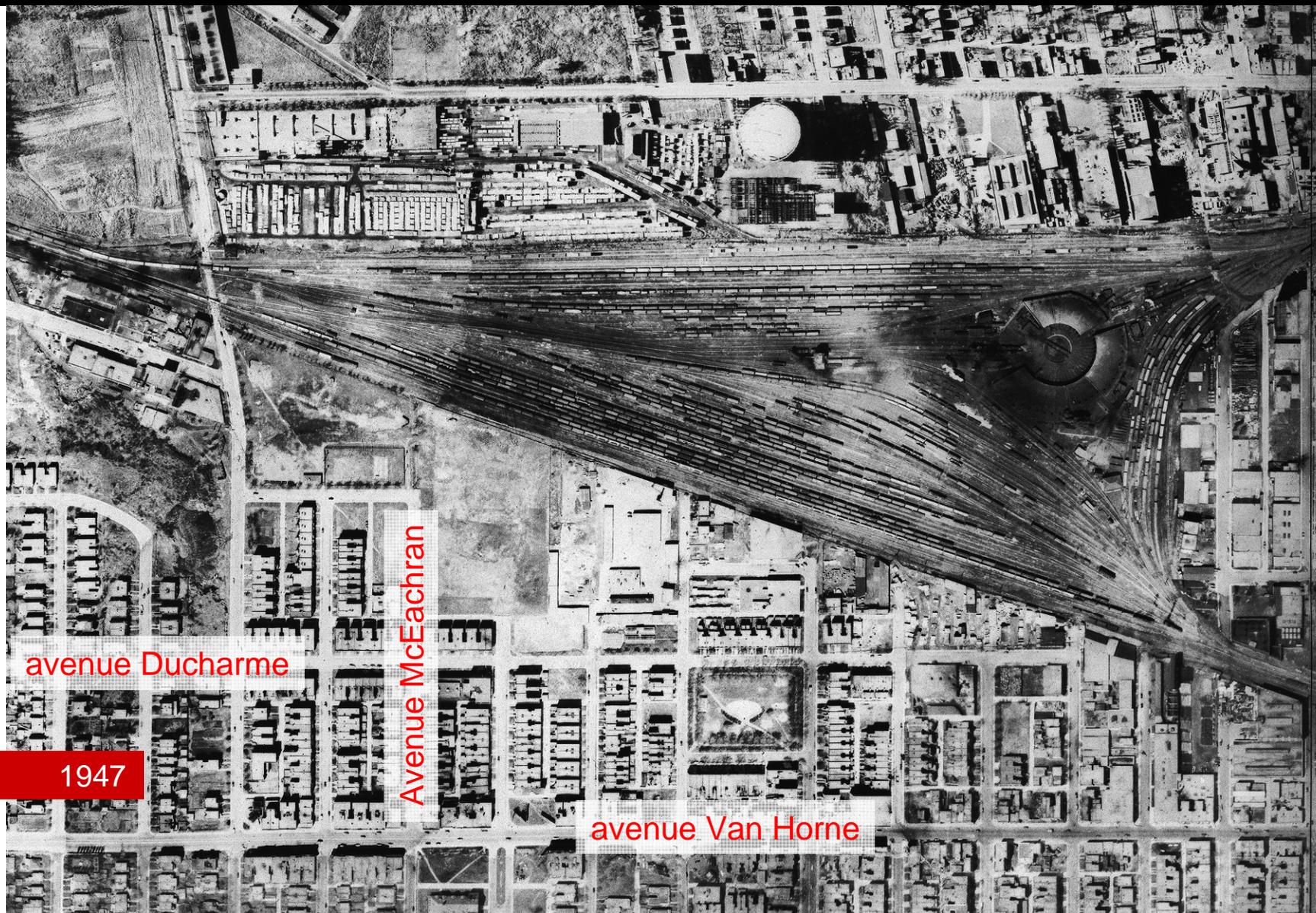
1. Rappel historique
2. Secteurs industriels d'intérêt patrimonial
3. Situation actuelle
4. Principales caractéristiques
5. Principales menaces et opportunités
6. Cadre réglementaire actuel
7. Modifications réglementaires
8. Prochaines étapes
9. Période de questions

**Rappel historique /  
Développement des abords  
des voies ferrées**

# Développement des abords des voies ferrées



# Développement des abords des voies ferrées



avenue Ducharme

Avenue McEachran

1947

avenue Van Horne

# Développement des abords des voies ferrées



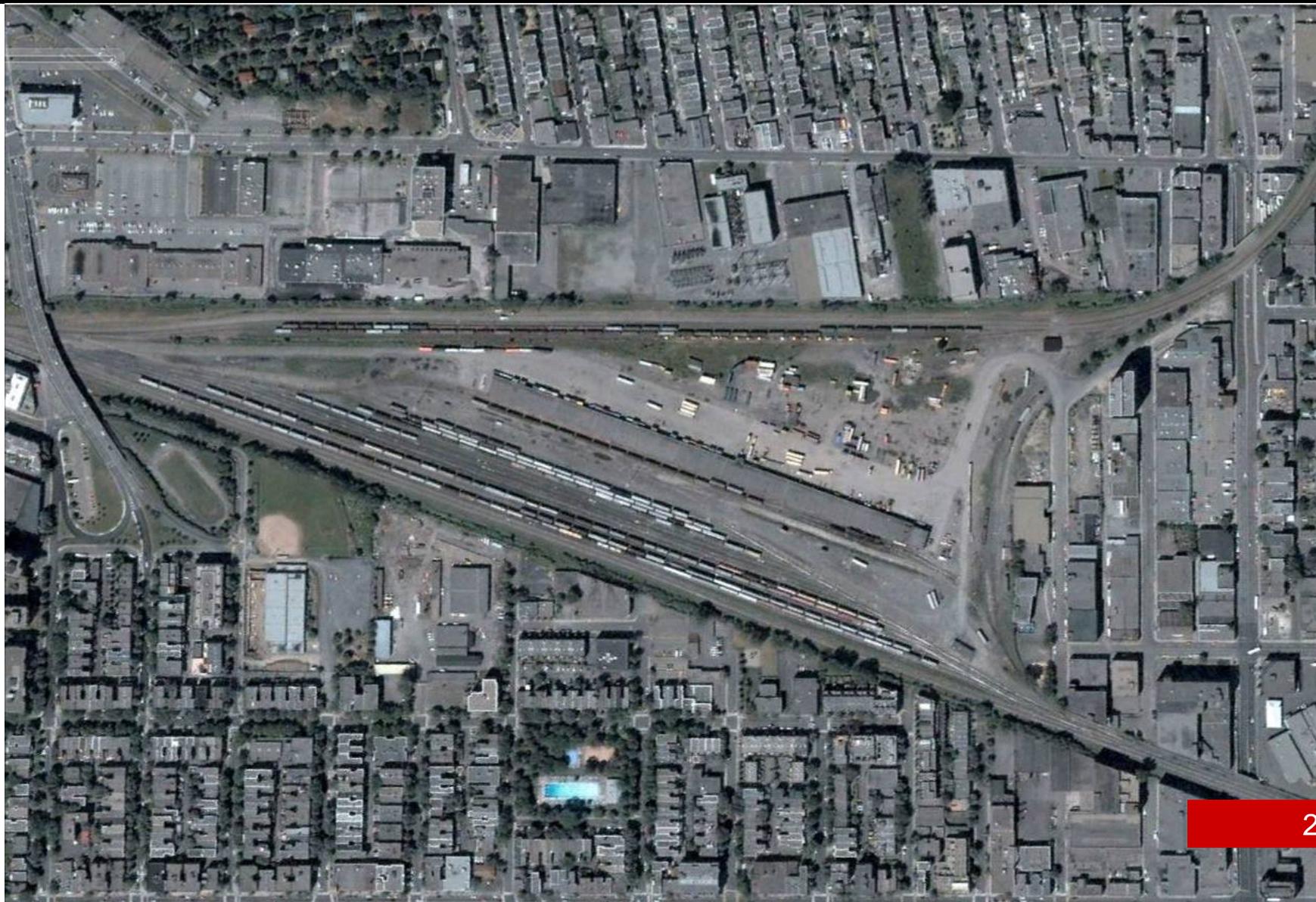
1976

# Développement des abords des voies ferrées



1978

# Développement des abords des voies ferrées



2005

# Secteurs industriels d'intérêt patrimonial



**Situation existante**

*Secteur Atlantic*

# Secteur Atlantic



# Secteur Atlantic



# Situation existante – Secteur Atlantic

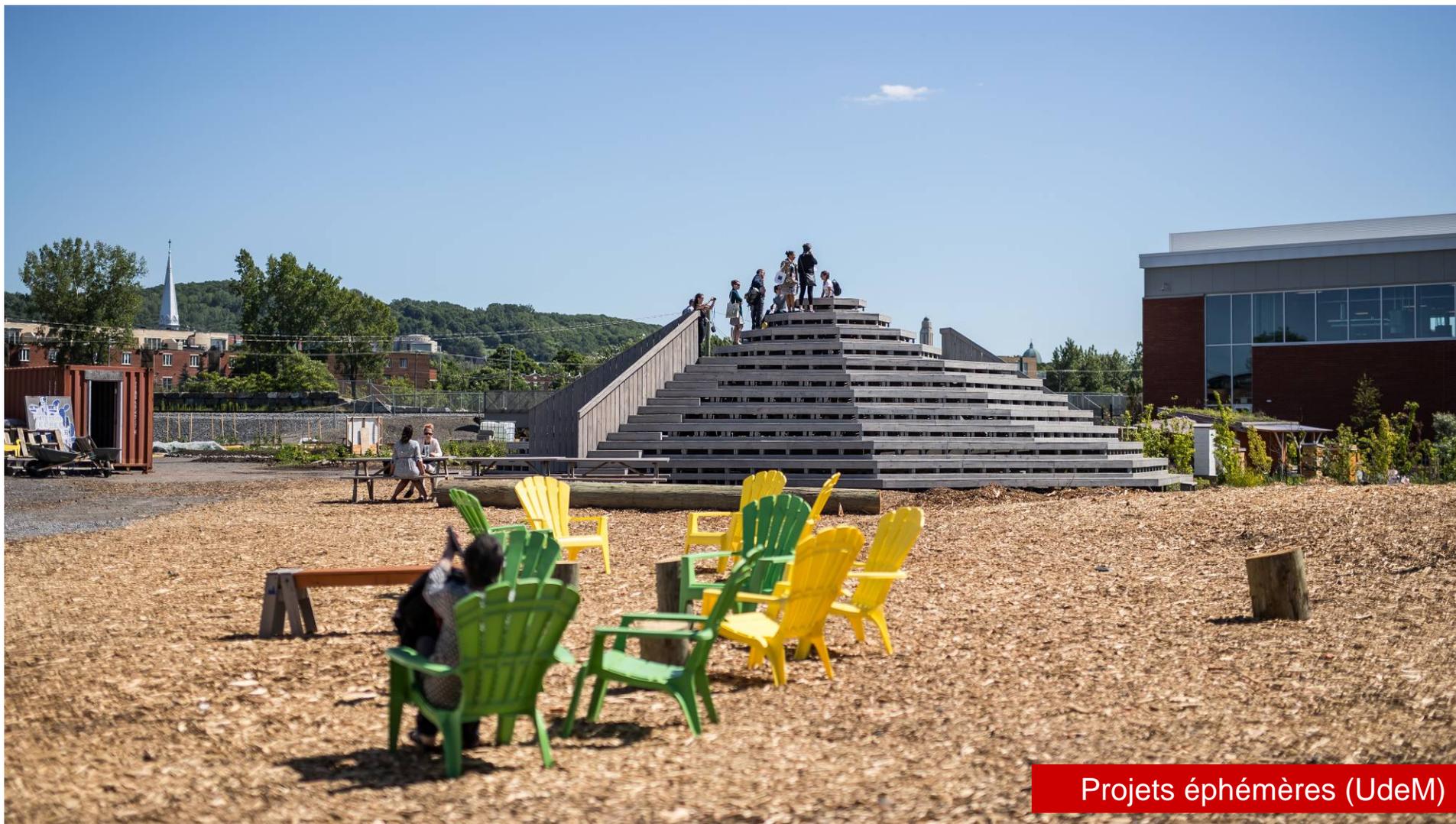


# Situation existante – Secteur Atlantic



Nouvelle cour de services  
600, avenue de la Gare-de-Triage

# Situation existante – Secteur Atlantic



Projets éphémères (UdeM)

# Situation existante – Secteur Atlantic



# Situation existante – Secteur Atlantic



Avenue Hutchison

# Situation existante – Secteur Atlantic



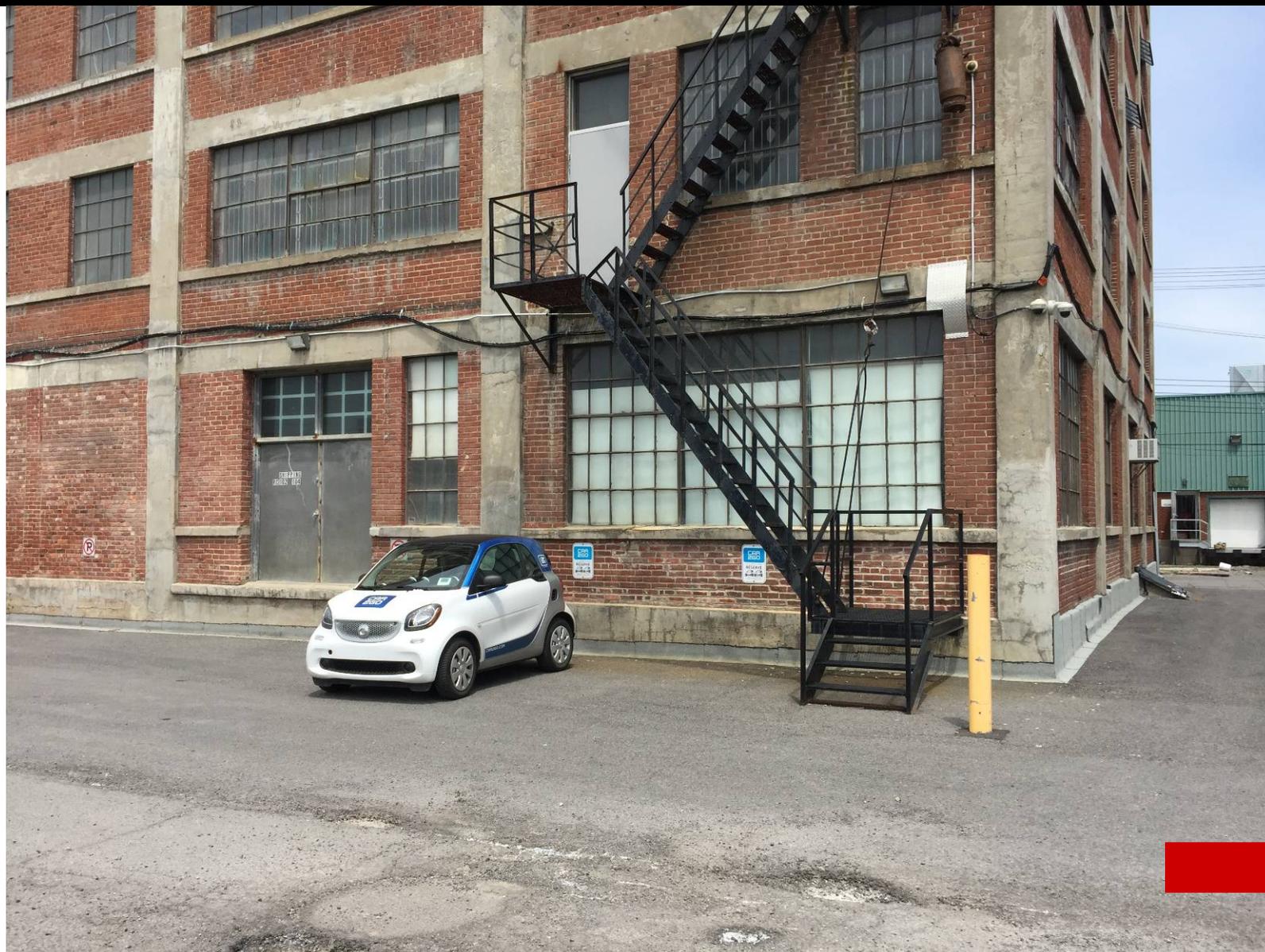
Ruelle

# Situation existante – Secteur Atlantic



Ruelle

## Situation existante – Secteur Atlantic



Ruelle

# Situation existante – Secteur Atlantic



Avenue Durocher

## Situation existante – Secteur Atlantic



Ruelle

# Situation existante – Secteur Atlantic



Ruelle

# Situation existante – Secteur Atlantic



Avenue Beaubien

# Situation existante – Secteur Atlantic



Voie ferrée

# Situation existante – Secteur Atlantic

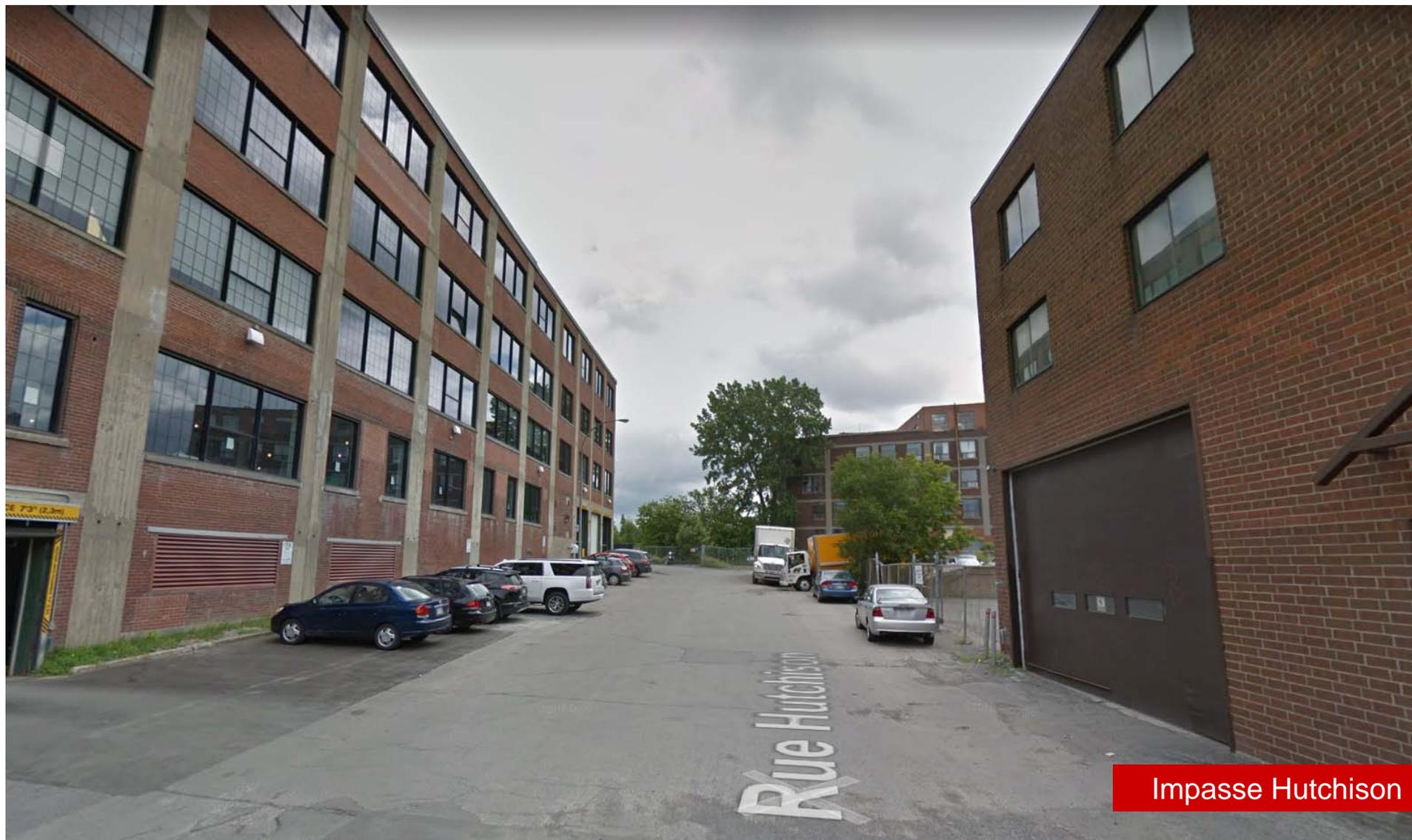


Avenue Durocher

# Situation existante – Secteur Atlantic



# Situation existante – Secteur Atlantic



Impasse Hutchison

# Situation existante – Secteur Atlantic



# Situation existante – Secteur Atlantic



## Architectes avec des réalisations significatives

### **A- Henri Sicotte Labelle**

(Hôpital Ste-Justine, églises)

À Outremont : 25 de la Brunante, 845 Querbes

### **B- Hutchison & Wood**

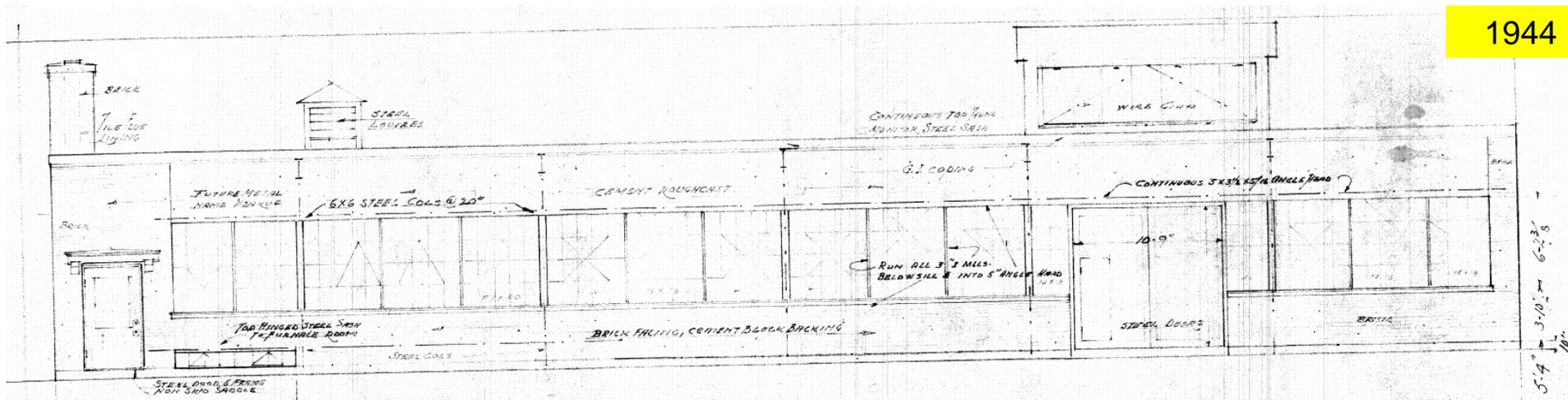
(nombreux bâtiments du Vieux-Montréal)

### **C- Brown & Vallance**

(Pavillon Strathcona U. McGill,  
Hôpital pour enfants ave Cedar)

# Transformations

1944





# Projets immobiliers approuvés ou à l'étude



# Projets immobiliers approuvés ou à l'étude



Vivre 1  
439, avenue Thérèse-Lavoie-Roux



Vivre 2  
405, avenue Beaubien

## **Situation existante**

*Zones C-9 et C-10  
(chemin Bates)*

# Zones C-9 et C-10



7, chemin Bates

# Zones C-9 et C-10



25-41, chemin Bates

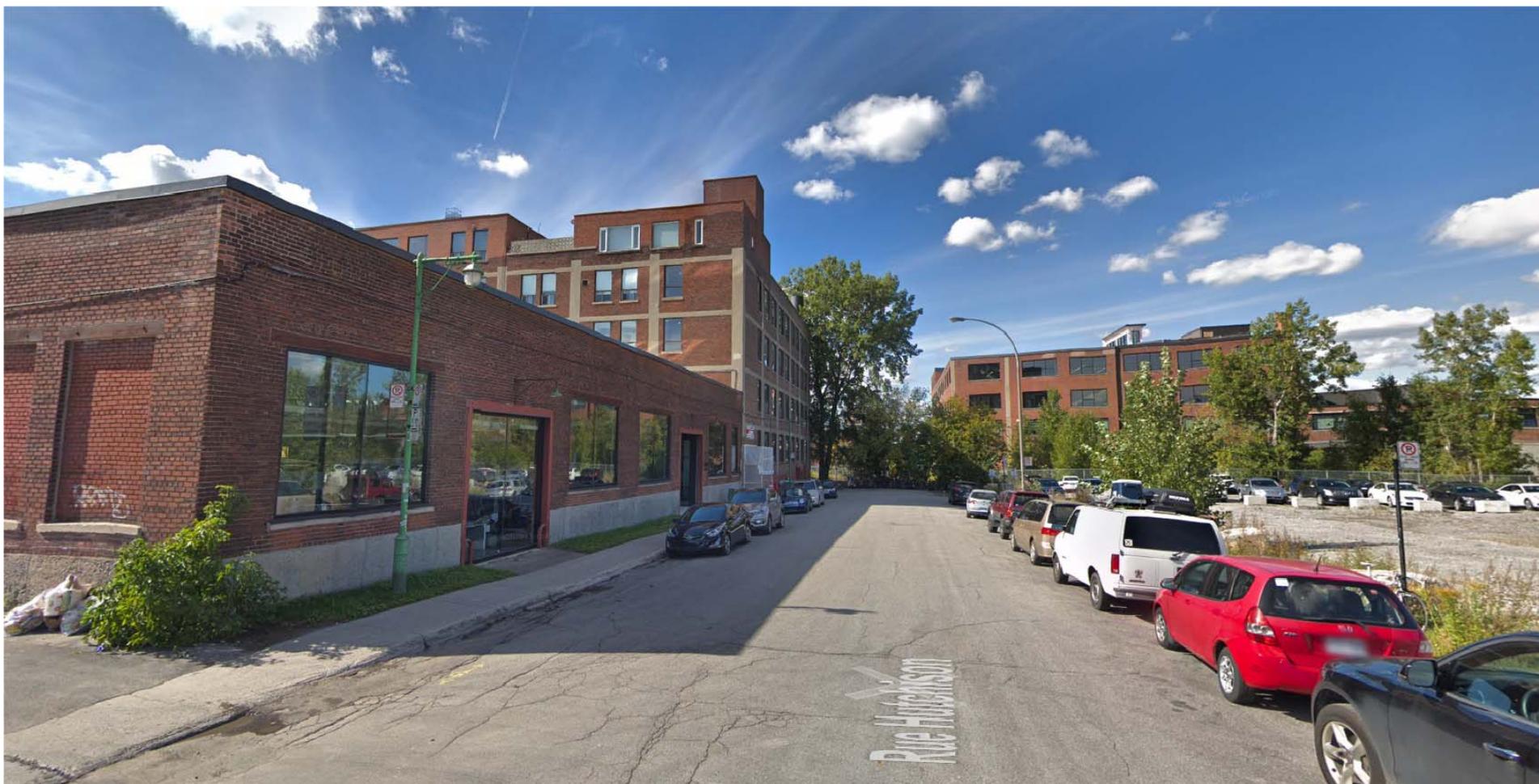
# Zones C-9 et C-10



## **Situation existante**

*Zones C-5 et C-6  
(avenues Querbes et Van Horne)*

# Zones C-5 et C-6



6250, avenue Hutchison

# Zones C-5 et C-6



Bisson, catégorie 3

845, avenue Querbes

# Principales caractéristiques de ces secteurs

# Principales caractéristiques

- Composition architecturale simple;
- Grandes ouvertures;
- L'unité des matériaux : brique et béton;
- Jeux de brique pour les bâtiments plus anciens;
- Forte implantation et faible marge de recul;
- Certains bâtiments d'intérêt agissent comme points de repère;
- Les façades présentent peu ou pas d'éléments en saillie;
- L'hétérogénéité des hauteurs;
- Le rôle de la ruelle dans l'histoire du secteur Atlantic;
- Le potentiel de requalification de la ruelle comme espace partagé.

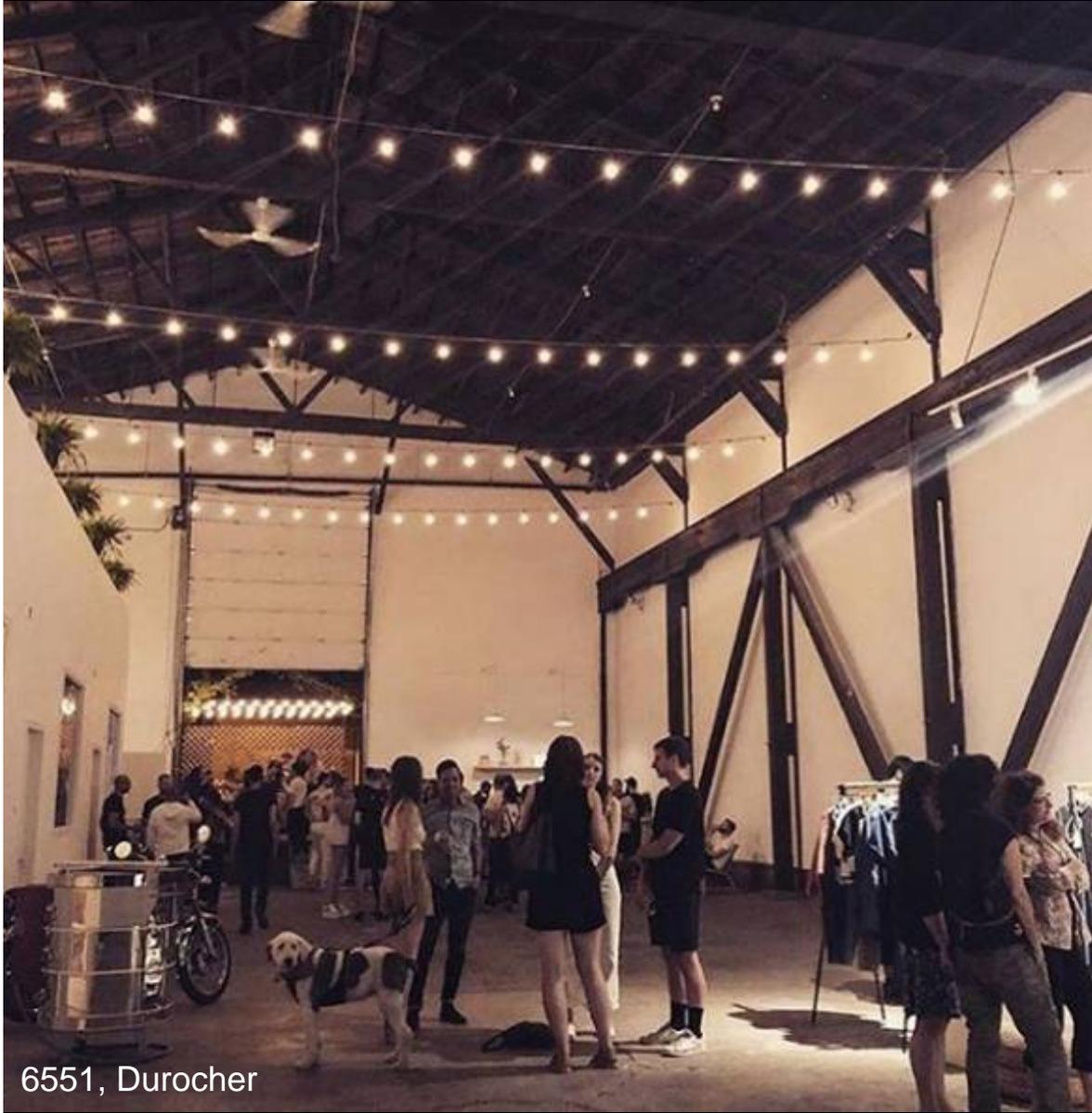
# Principales menaces et opportunités

# Principales menaces

- L'intérêt grandissant des promoteurs pour ces secteurs;
- Le zonage en vigueur permet des bâtiments de 8 étages (secteur Atlantic);
- Les exigences de stationnement et les frais élevés pour une exemption contraignent la conservation des bâtiments;
- La réglementation actuelle n'est pas adaptée aux enjeux spécifiques de ces secteurs.

# Principales opportunités

- Profiter de l'engouement de ces secteurs pour mettre en valeur le passé ferroviaire et industriel;
- Créer un milieu de vie complet qui répond aux besoins d'une population diversifiée;
- Miser sur les créneaux de la nouvelle économie et de la créativité (designers et ateliers d'artistes);
- Poursuivre le niveau d'innovation et de qualité attendus dans l'ensemble du Nouvel Outremont.



6551, Durocher



6630, Hutchison



400, Atlantic



6250, Hutchison

# Cadre réglementaire actuel

# Cadre réglementaire actuel

## Cadre normatif

- Règlement de construction numéro 11-018
- Règlement de zonage numéro 1177
- Règlement numéro 06-069 (Nouvel Outremont)

## Cadre discrétionnaire

- **Règlement sur les PIIA numéro 1189**
- **Règlement numéro 06-069 (Nouvel Outremont)**
- Règlement sur la démolition numéro AO-109

# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires - Résumé

## Règlement sur les PIIA numéro 1189

- Ajouter des objectifs et critères pour les zones C-5, C-6, C9, C-10, C-12
- Abroger l'annexe B (adoptée en 1994)

Les objectifs et critères plus généraux des règlements numéros 06-069 et 1189 continuent à s'appliquer.

## Règlement de démolition numéro AO-109

- Exiger un rapport sur l'état général de l'immeuble
- Exiger une étude patrimoniale (recherche documentaire)

# Modifications réglementaires

## Grands principes

- Demande de démolition, viser la conservation à priori;
- Projet de transformation, respecter les caractéristiques architecturales d'origine;
- Projet d'agrandissement, respecter les principes de compatibilité, subordination et distinction;
- Nouvelle construction, s'inspirer des caractéristiques du secteur.

# Modifications réglementaires

## Règlement sur les PIIA (1189) – P-AO-440

### Objectifs

- 1) Protéger la singularité de ces secteurs en conservant et valorisant les éléments identitaires du paysage industriel et ferroviaire;
- 2) Permettre l'évolution de ces secteurs, tout en affirmant leur spécificité par rapport au territoire outremontais.

# Modifications réglementaires

## Règlement sur les PIIA (1189) – P-AO-440

### Critères

- 1) Les actions de préservation, de réhabilitation et de restauration des bâtiments sont à privilégier;
- 2) L'entretien des caractéristiques architecturales intactes ou réparables est favorisé, tout comme le remplacement à l'identique des caractéristiques architecturales détériorées;
- 3) Les interventions sur un bâtiment existant ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales d'une manière qui pourrait compromettre l'intégrité patrimoniale du bâtiment;

# Modifications réglementaires

## Règlement sur les PIIA (1189) – P-AO-440

### Critères

- 4) Toute intervention, autre que la réparation et la restauration d'un bâtiment, est sensible aux caractéristiques architecturales d'intérêt du secteur dans lequel il se trouve, notamment la composition architecturale simple, les grandes ouvertures et la brique d'argile;
- 5) Toute intervention, autre que la réparation et la restauration d'un bâtiment, est distinctive, lisible et marquée par sa contemporanéité, de manière à éviter toute confusion entre le nouveau et l'ancien;

# Modifications réglementaires

## Règlement sur les PIIA (1189) – P-AO-440

### Critères

- 6) L'agrandissement du bâtiment favorise la compatibilité physique et visuelle entre l'ajout et l'existant ;
- 7) L'agrandissement ou la modification du bâtiment assure une hiérarchie volumétrique ou architecturale en faveur du bâtiment existant ;
- 8) L'agrandissement du bâtiment, lorsqu'il implique l'ajout d'une importante superficie de plancher, privilégie un mode d'intégration par détachement pour ses éléments de composition (implantation, volumétrie, matérialité, traitement des façades);

# Modifications réglementaires

## Règlement sur les PIIA (1189) – P-AO-440

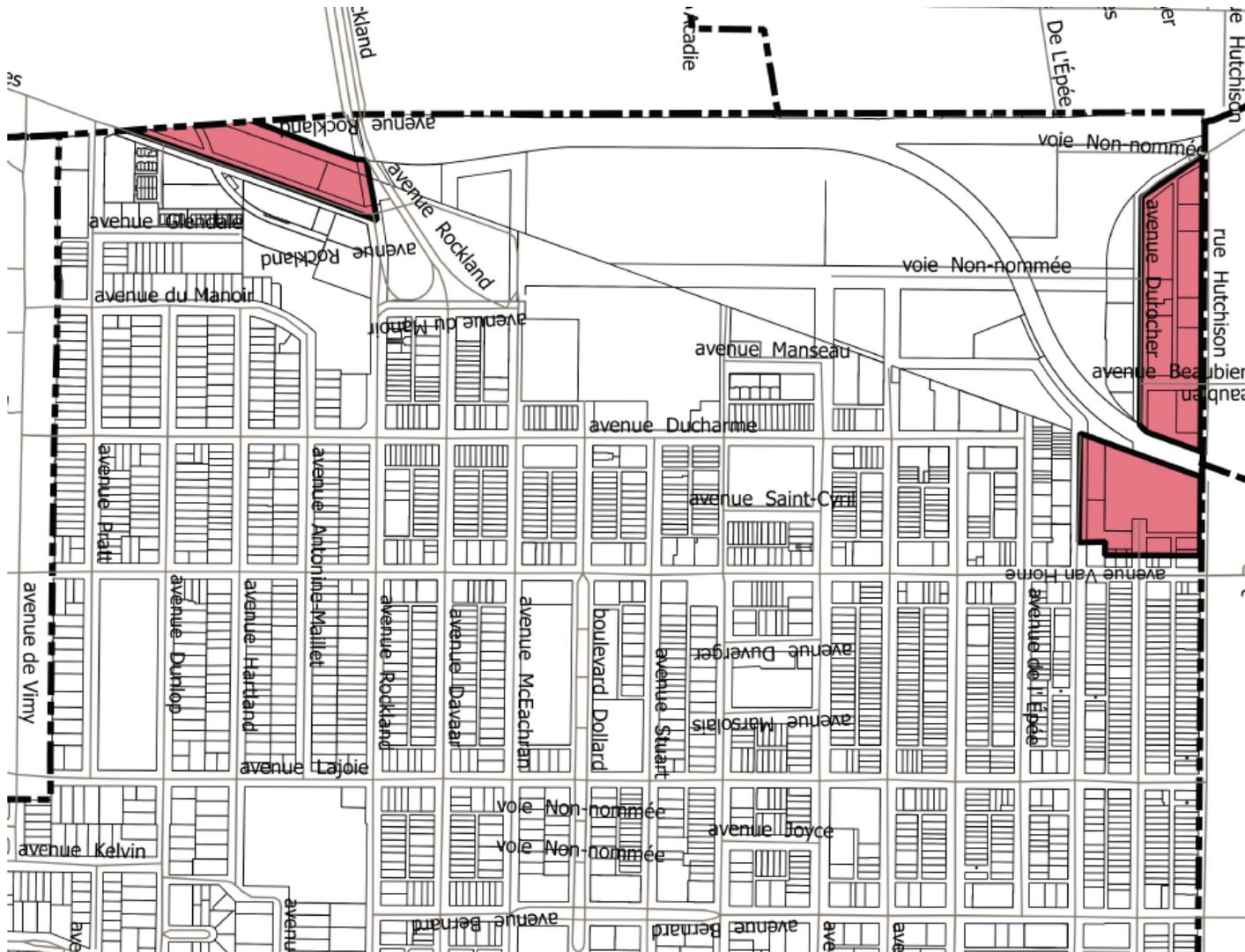
### Critères

- 9) L'utilisation de matériaux durables et de qualité est privilégiée;
- 10) Toute intervention favorise une performance environnementale exemplaire et les principes de durabilité.

### Annexe A

L'annexe B du Règlement est remplacée.

# Modifications réglementaires



Outremont  
Montréal 

Règlement concernant les Plans  
d'implantation et d'intégration  
architecturale (1189)

Annexe B - Limite des secteurs  
industriels d'intérêt patrimonial  
situés aux abords des voies ferrées

## Légende

-  Limites administratives
-  Réseau routier
-  Rôle foncier
-  Secteurs visés

# Modifications réglementaires

## Règlement de démolition (AO-109)

- Exiger un rapport sur l'état général de l'immeuble et indiquer le contenu attendu;
- Exiger une étude patrimoniale (recherche documentaire) et préciser le contenu attendu;
- Préciser que peut être exigé tout autre document nécessaire à la bonne compréhension et à l'évaluation de la demande.

# Prochaines étapes

## Projet de règlement P-AO-440

- **6 février** : présentation du projet de règlement au CCU
- **4 mars** : avis de motion et adoption du projet de règlement
- **17 avril** : consultation publique
- **6 mai** : adoption du règlement
- **Mai** : entrée en vigueur du règlement

\* Pour le règlement de démolition, il n'y a pas de projet de règlement.

# Période de questions

