



**PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME**  
AUGMENTATION DE LA HAUTEUR : SECTEUR CABOT et MONK/SAINT-PATRICK

Consultation écrite du 12 au 26 novembre 2020  
Préparé par Jean-Baptiste Dupré

V\*

# PLAN DE PRÉSENTATION

1. **Objet du projet de règlement**
2. **Contexte urbain des secteurs visés**
3. **Justification de la modification du Plan d'urbanisme**
4. **Procédure de modification du Plan d'urbanisme**

# OBJET DU PROJET DE RÈGLEMENT

- Modification de la carte des secteurs de densité de la partie 1 du Plan d'urbanisme relative à l'arrondissement du Sud-Ouest pour :
  - Permettre des bâtiments de 6 étages dans le secteur Cabot et à l'intersection Saint-Patrick, Monk et Briand afin de :
    - Favoriser le redéveloppement d'un secteur industriel traditionnel dévitalisé (secteur Cabot);
    - Renforcer l'attractivité du site du 4000, Saint-Patrick, retenu pour la seconde édition de Réinventer Montréal de *C40 Reinventing cities*.
    - Bonifier un projet de logements social dans le quartier Côte-Saint-Paul, où l'offre y est limitée.
  - Favoriser le recours aux PPCMOI afin de mieux encadrer le redéveloppement du secteur Cabot et de s'assurer de la protection et de la mise en valeur des immeubles d'intérêts patrimoniaux.



# OBJET DU PROJET DE RÈGLEMENT - SECTEURS VISÉS





# CONTEXTE - ANALYSE URBAINE DU SECTEUR CABOT



Présence disparate de bâtiments résidentiels (H.1-H.2)

Bâtiments industriels d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle

Recensés au Plan d'urbanisme ■

- 1 - Edifices de la Liquid Carbonic Canada Corp (2110-2120, rue Cabot)
- 2 - Complexe Industriel Canadian Power Boat Ltd (4000, rue Saint-Patrick)
- 3 - Complexe Industriel Crane Co (3800-3826, rue Saint-Patrick / 2228-2250, rue Pitt)

- 4 - Complexe Industriel Congoleum Canada Ltd (3770, rue Saint-Patrick)
- 5 - Edifice de la Sun Oil (3550-3552, rue Saint-Patrick)

Recensés par l'Arrondissement du Sud-Ouest ■

- A - Edifices de la Clark Bell Factory (5000 - 5010, rue Saint-Patrick)
- B - 1611, rue Gladstone
- C - Centre d'excellence de Montréal en réhabilitation de sites (3705, rue Saint-Patrick)

# CONTEXTE - ENJEUX DU SECTEUR CABOT

## Enjeux inhérents au secteur :

- Un secteur d'emploi traditionnel globalement dévitalisé;
- Des bâtiments vacants;
- Des terrains sous-utilisés;
- Des terrains contaminés;
- Une offre en transport collectif limitée;
- Un patrimoine industriel reconnu à préserver;
- Un manque de locaux adaptés aux nouvelles réalités manufacturières et au dynamisme du Sud-Ouest;
- Un positionnement stratégique par rapport aux réseaux de transport.

## Démarches de planification

- Un secteur qui a fait l'objet d'une démarche de planification (Plan de développement urbain, économique et social Turcot);
- Un secteur intégré dans la vision de *Corridor d'innovation industriel* portée par PME-Montréal dont la reconversion du 4000, Saint-Patrick, dans le cadre de l'appel à projets Réinventer Montréal 2020-2021, serait la pierre angulaire.

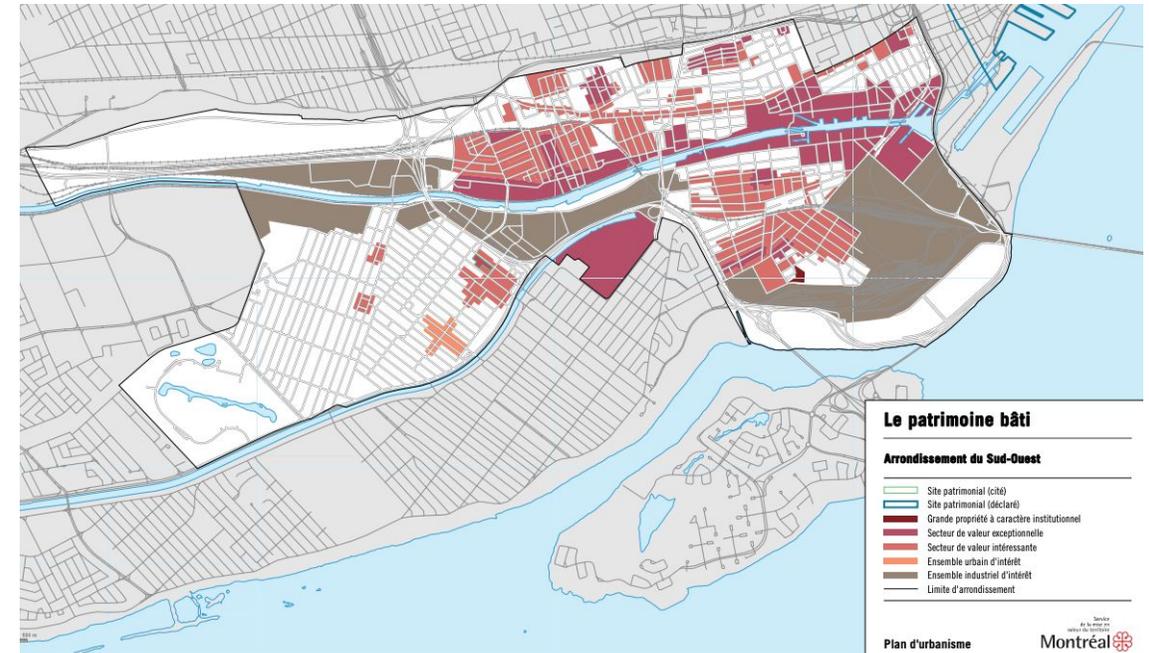
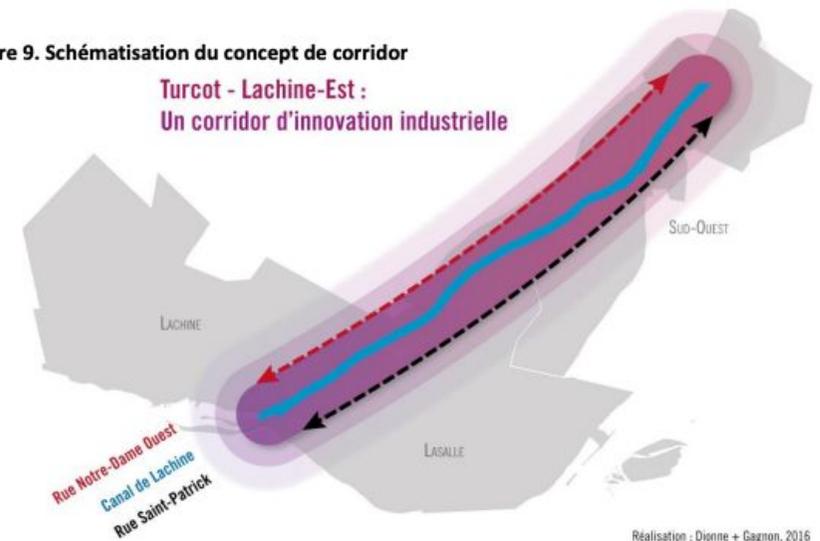
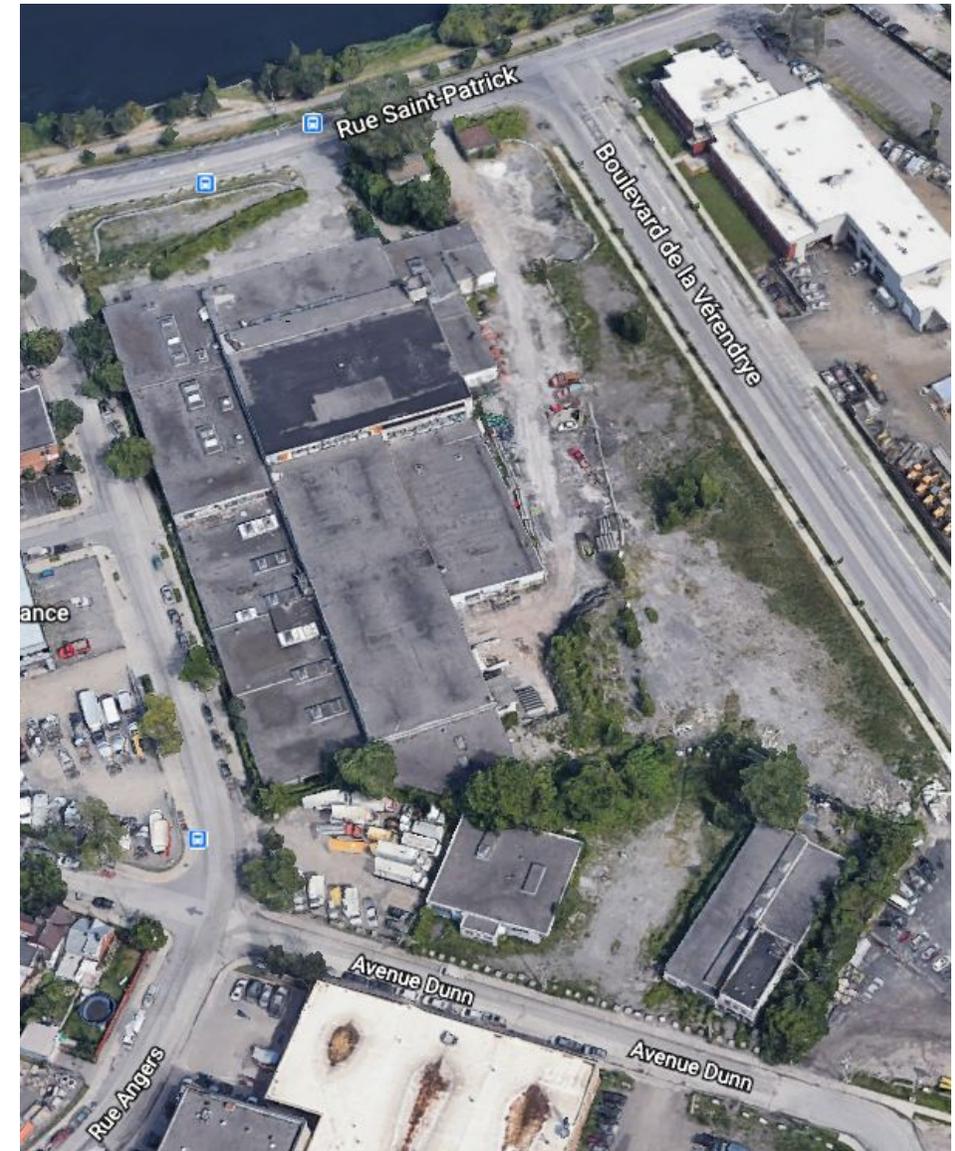


Figure 9. Schématisation du concept de corridor



# CONTEXTE - RÉINVENTER MONTRÉAL (C40 REINVENTING CITIES)

- Le Cities Climate Leadership (C40) est un réseau mondial composé de 96 grandes villes engagées dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation aux changements climatiques.
- Reinventing Cities est un appel à projets (AAP) urbains international ouvert à toutes les villes du C40 visant à encourager l'émergence d'environnements urbains résilients, durables et à faible émission de carbone par la reconversion de sites sous-utilisés.
- **2020-2021** : 2e édition de Réinventer Montréal. Le site choisi est celui du 4000, rue Saint-Patrick;
- Le lauréat sera dévoilé le 7 octobre 2021.



4000, rue Saint-Patrick

# CONTEXTE - RÉINVENTER MONTRÉAL (C40 REINVENTING CITIES)

## BALISES CONCEPTUELLES

- Relever les défis environnementaux et sociaux suivants (considérants généraux au C40) :
  1. Efficacité énergétique et énergie bas carbone (obligatoire);
  2. Analyse du cycle de vie et matériaux durables (obligatoire);
  3. Mobilité bas carbone;
  4. Résilience climatique et adaptation;
  5. Services écologiques et emplois verts;
  6. Gestion durable de l'eau;
  7. Gestion durable des déchets (matières résiduelles);
  8. Biodiversité, végétalisation urbaine et agriculture;
  9. Actions inclusives, bénéfiques sociaux et engagement des citoyens;
  10. Architecture et aménagement innovant.
- Intégrer des conditions propres au site de Montréal :
  1. L'inclusion d'une pépinière pour les entreprises technologiques et de fabrication légère;
  2. Des espaces abordables pour l'usage d'ateliers d'artistes et d'artisans;
  3. Des espaces dédiés à des activités en économie sociale et communautaire;
  4. Une placette publique aménagée.

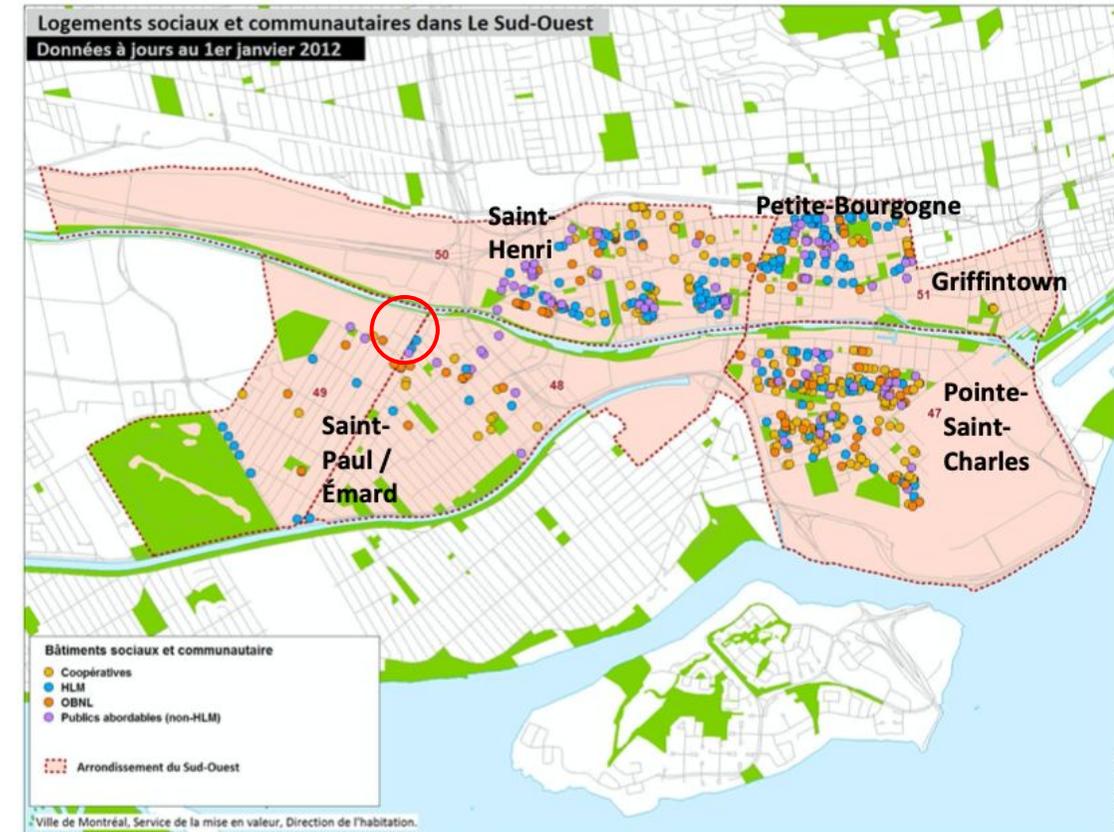
# CONTEXTE - ENJEUX DU SECTEUR MONK / SAINT-PATRICK / BRIAND

- Côte-Saint-Paul / Ville-Émard : secteurs parmi les moins bien dotés en logements sociaux dans le Sud-Ouest;
- Deux têtes d'îlots qui marquent une rupture quant à une hauteur maximum de 6 étages le long de la rue Saint-Patrick;
- Peu de terrains disponibles pour du développement résidentiel avec inclusion de logements sociaux sur site.

## Portrait de l'offre et la demande en logements sociaux dans le Sud-Ouest

| Analyse de l'offre de logements et des besoins<br>Ménages locataires sous le seuil de faible revenu payant 30 % ou plus du revenu en frais de logement (MSSSR < 30 %) (2016) et nombre de logements sociaux réalisés (2002-2017) |  |   |               |
|--|--|---|---------------|
|  | A. Offre de nouveaux logements sociaux et communautaires * | B. Nombre de ménages dans le besoin **: | Ratio A/B *** |
| <b>Le Sud-Ouest</b>  | <b>1 449</b>   | <b>6 335</b>                            | <b>23 %</b>   |
| 47 - Pointe-Saint-Charles  | 321  | 1 280                                   | 25 %          |
| 48 - Côte-Saint-Paul   | 177  | 1 565                                   | 11 %          |
| 49 - Ville-Émard   | 26   | 1 135                                   | 2 %           |
| 50 - Saint-Henri   | 583  | 1 630                                   | 36 %          |
| 51 - Petite-Bourgogne  | 342  | 725                                     | 47 %          |
| <b>Ville de Montréal</b>   | <b>14 702</b>  | <b>146 835</b>                          | <b>10 %</b>   |

\* Logements développés dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement Abordable Québec-volet social.  
 \*\* L'indicateur de besoins est le nombre de ménages locataires vivant sous le seuil de faible revenu et payant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger (2016)  
 \*\*\* Le ratio indique le pourcentage des besoins auquel correspond l'offre de nouveaux logements sociaux.  
 Source : Recensement de la population de Statistique Canada 2016 (tableau 8a) et répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal (31 décembre 2017).



# CONTEXTE - ANALYSE URBAINE DU SECTEUR MONK / SAINT-PATRICK / BRIAND



-  Projet de logement social en cours
-  Bâtiments industriels
-  Bâtiment mixte
-  Logements sociaux



# JUSTIFICATION - RECOURS AUX PROCESSUS DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

## Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

- PPCMOI pour Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble
- C'est une **résolution** du conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

## Avantages de cette approche :

- **Permet d'exiger toute condition**, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- **Permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- **Permet de soumettre le projet à un processus d'approbation citoyenne hors exceptions prévus à la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (LAU)**

# JUSTIFICATION - RECOURS AUX PROCESSUS DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

PERMIS AU ZONAGE  
(Hauteur, densité,  
implantation, usage)

PROJET  
PARTICULIER  
(Négociation,  
exigences)

PERMIS AU PLAN D'URBANISME  
(Hauteur, densité, implantation, affectation du sol)



PIIA  
(Qualité  
architecturale)

(Lorsqu'applicable)



PROJET

PPCMOI = Pouvoir discrétionnaire de l'Arrondissement, sous réserve des négociations entre l'Arrondissement et le promoteur

# JUSTIFICATION - ORIENTATIONS DU PLAN D'URBANISME

## Planification détaillée de portée locale : Cabot

### Orientations générales

- Améliorer l'image du secteur industriel Cabot en lien avec sa proximité au Canal de Lachine par l'amélioration du cadre bâti et la végétalisation des abords de la rue Saint-Patrick.
- Attirer de nouvelles entreprises dynamiques et consolider le pôle d'emplois
- Optimiser l'utilisation des terrains sous-utilisés
- Atténuer les nuisances environnementales
- Améliorer l'accessibilité au secteur



### Balises d'aménagement

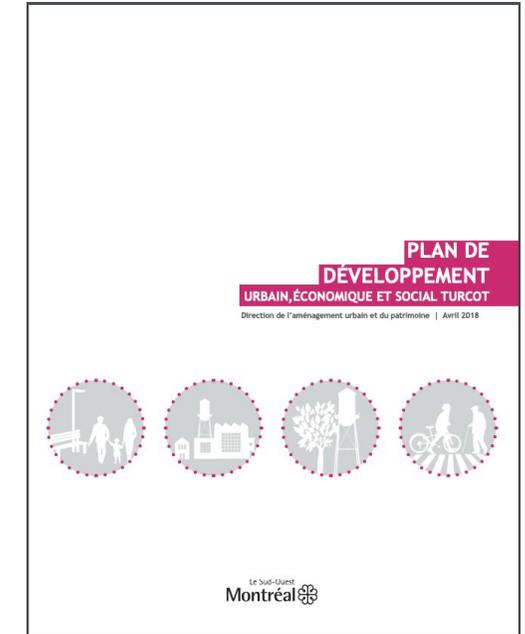
- 1 Réaménager l'emprise de la rue Saint-Patrick et mettre en valeur le parcours riverain situé en bordure du lieu historique du Canal de Lachine.
- 2 Ajuster le cadre réglementaire en vue d'assurer d'une part, un meilleur encadrement de la rue Saint-Patrick en favorisant une interface près de l'emprise publique, et d'autre part, assurer des ouvertures visuelles maximales vers le canal de Lachine, le Centre et le mont Royal.
- 3 Intégrer à la réglementation des règles et des normes visant à assurer la conservation et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux existants et l'amélioration de la qualité architecturale des abords de la rue Saint-Patrick et de tout le secteur Cabot.
- 4 Travailler en collaboration avec le milieu et les organismes en place en vue de l'implantation de nouvelles entreprises compatibles avec les activités du secteur.
- 5 Étudier, avec le ministère des Transports du Québec, la possibilité d'améliorer l'accessibilité au secteur Cabot depuis le réseau autoroutier, dans le cadre de la réflexion sur le réaménagement de l'échangeur Turcot.
- 6 Mettre en valeur le site archéologique de la rue Hadley.

- La modification proposée s'inscrit pleinement dans les orientations soutenues dans le Plan d'urbanisme et dans la planification détaillée de portée locale du secteur Cabot

# JUSTIFICATION - DÉMARCHES DE PLANIFICATION - PDUÉS-TURCOT

## Plan de développement urbain, économique et social - Turcote

- Le PDUÉS-Turcote est issu d'une démarche réalisée entre 2016 et 2018, visant à planifier le redéveloppement d'un secteur profondément affecté par les impacts de la reconstruction de l'échangeur Turcote et le déclin de l'économie manufacturière.
- La morphologie urbaine du secteur Cabot est déstructurée par la réfection de l'échangeur Turcote. Plusieurs terrains dégagés constituent des opportunités pour améliorer le cadre bâti.
- Le secteur Cabot constitue l'un des trois secteurs d'intervention prioritaire ciblé par la démarche.
- Depuis son adoption, aucun terrain (privé) du secteur Cabot n'a fait l'objet d'un projet de redéveloppement.



### Les principaux enjeux ciblés par le PDUÉS :

#### 2.1 Qualité des milieux de vie

- Développement immobilier
- Défavorisation
- Qualité et accès au logement
- Sécurité alimentaire
- Équité sociale

#### 2.3 Environnement, paysage et patrimoine

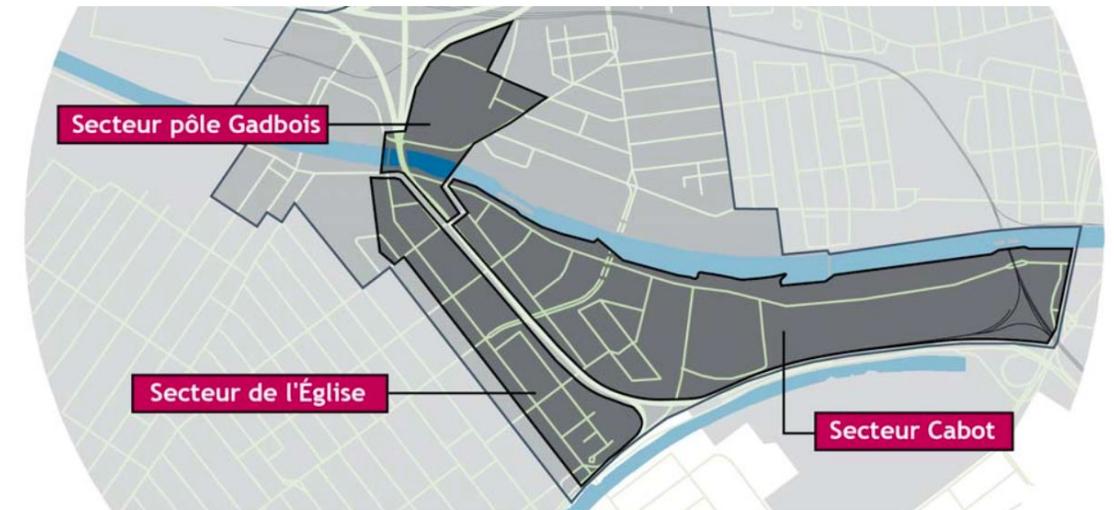
- Nuisance
- îlots de chaleur
- Bâtiments d'intérêt patrimonial
- Aménagements publics

#### 2.2 Dynamisme économique et social

- Requalification des grands complexes industriels;
- Création et maintien d'emplois
- Offre en bien et service
- Cohabitation des fonctions

#### 2.4 Mobilité et connectivité

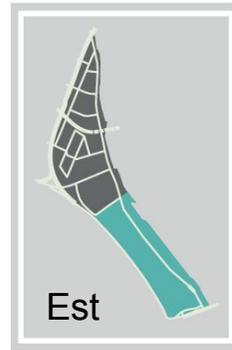
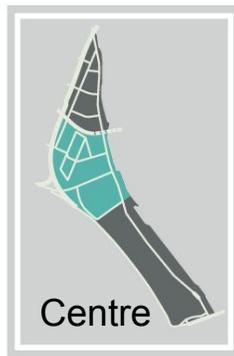
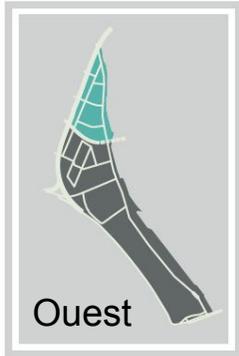
- Circulation de transit
- Connectivité entre les quartiers
- Mobilité active
- Desserte du réseau autobus



# JUSTIFICATION - DÉMARCHES DE PLANIFICATION - PDUÉS-TURCOT

## Le secteur Cabot - secteur prioritaire d'intervention

- Territoire divisé en 3 sous-secteurs.



- Présence de nombreux terrains sous-utilisés;
- Caractérisé par un riche héritage patrimonial industriel;
- Le PDUÉS prévoit des interventions ciblées afin de permettre de saisir les opportunités de mise en valeur afin de dynamiser ce secteur d'emploi.

## Les principaux enjeux et objectifs spécifiques pour le secteur Cabot

- Requalification du domaine public et réaménagement de la rue Saint-Patrick;
- Raffermer les interactions avec le canal de Lachine;
- Création d'une image de marque propre au secteur autour de son riche héritage industriel;
- Repositionnement économique des activités dans le secteur (manufacturier léger innovant);
- Amélioration de la desserte en transport collectif;
- Mise en valeur des vestiges archéologiques;
- Densifier le front bâti sur la rue Saint-Patrick.



# JUSTIFICATION - ÉTUDE DE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE (2018)

## Constats :

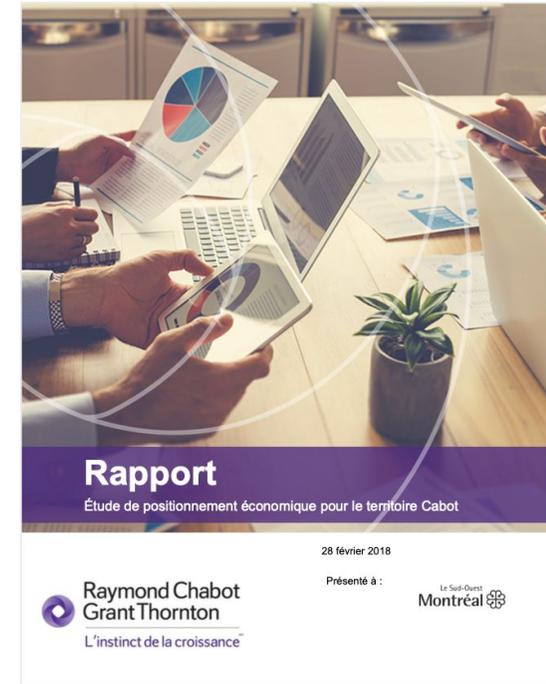
- Grande diversité économique des entreprises implantées dans le secteur Cabot;
- Légère augmentation du nombre d'entreprises technologiques dans le secteur Cabot depuis 2015.

## Recommandations :

- Orienter le positionnement économique du secteur Cabot vers les industries légères :
  - Accompagner l'essor de la 4e révolution industrielle (numérique) et la fabrication urbaine à petite échelle :
    - Automatisation, essor de l'impression 3D et réduction des besoins en termes de superficie;
    - Rapprochement des industries des bassins de mains-d'oeuvre;
  - Augmenter le taux de rétention sur le territoire des entreprises sortants des incubateurs et des accélérateurs (Centretech de l'ETS).

## Conditions de succès :

- Des espaces locatifs flexibles de superficies variables, facilement agrandissables;
- Un coût d'occupation abordable;
- Un accès efficace au transport collectif pour la rétention de la main-d'oeuvre;
- L'accessibilité au réseau routier (déplacement des fournisseurs et clients);
- Complémentarité des services offerts par les intervenants économiques (grappes industrielles);
- Maillage des entreprises, organismes, centre de recherche et des institutions d'enseignement (ETS);
- Mesures favorisant le redéveloppement immobilier via des incitatifs significatifs pour la remise à niveau des immeubles existants ou la construction d'immeubles neufs.



# JUSTIFICATION - PORTRAIT ET POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT GRAND SUD-OUEST

## Orientations communes au Grand Sud-Ouest (extraits) :

- Développer et promouvoir le concept de corridor de l'innovation industrielle afin de renforcer le positionnement et l'attractivité du Grand Sud-Ouest (d'ici 2030) :
  - Valoriser sur le plan urbain, écologique et paysager le corridor de l'innovation afin d'enrichir le cadre de vie et de travail des salariés;
  - Constituer un projet phare de transformation de l'environnement urbain (signature).
- Ancrer durablement la filière des industries TIC, créatives et culturelles dans le Sud-Ouest.

## Orientations pour la rue Saint-Patrick :

- Faire de la rue Saint-Patrick une vitrine industrielle urbaine et technologique de la métropole montréalaise :
  - Accompagner la transformation du noyau industriel de la rue Saint-Patrick vers le manufacturier 4.0;
  - Favoriser l'implantation d'un lieu dédié au développement mouvement de la fabrication urbaine à petite échelle (« Urban manufacturing ») dans le secteur Cabot, au 4000, rue Saint-Patrick;
  - Mettre en place une stratégie d'attraction d'entreprises de fabrication légère innovante / urbaine.

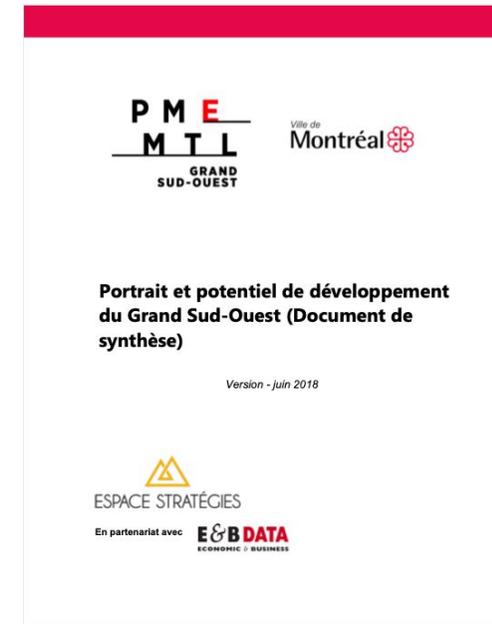
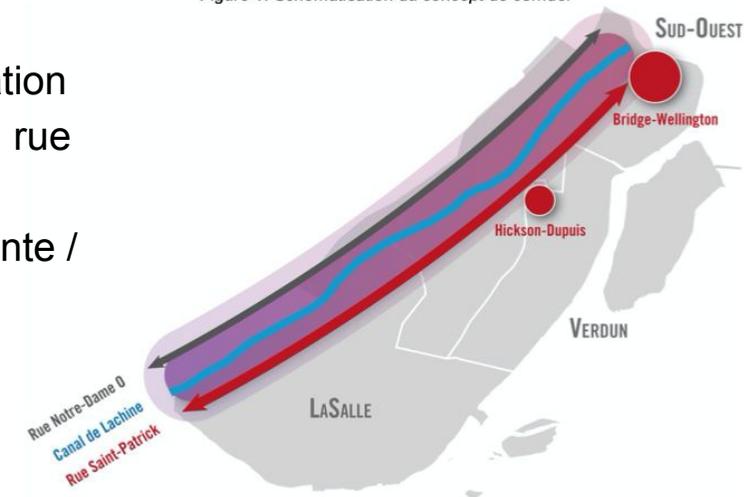


Figure 1. Schématisation du concept de corridor



# JUSTIFICATION - SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS JUSTIFIANT LA MODIFICATION (1/2)

Une modification qui :

- S'inscrit dans les objectifs du Plan d'urbanisme et du PDUÉS-Turcot;
- Représente un incitatif (de rentabilité), tel que recommandé par les études économiques pour engager la revitalisation économique du secteur Cabot et consolider un secteur d'emploi en déclin;
- Encourage la proposition de projets novateurs dans le cadre de l'appel à projets Réinventer Montréal pour la reconversion du site du 4000, rue Saint-Patrick;
- Vise à faire du 4000, Saint-Patrick le fer-de-lance du renouveau industriel du secteur Cabot, où la requalification des espaces publics et l'augmentation de la hauteur permise doit servir d'incitatif à la réhabilitation des bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments sous la forme de multilocatif, dans le respect des orientations du PDUÉS et du Plan d'urbanisme;
- Permet l'amélioration de l'attractivité d'un secteur où la rentabilisation des terrains présente de nombreux défis (contamination des sols, états des bâtiments, préservation du patrimoine);

# JUSTIFICATION - SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS JUSTIFIANT LA MODIFICATION (2/2)

Une modification qui :

- Consolide la place du Sud-Ouest dans le domaine de la fabrication urbaine à petite échelle et les technologies de l'information;
- Répond aux besoins du milieu économique en termes d'espace industriel multilocatif. Leur nombre insuffisant entraîne le départ de nombreuses jeunes industries technologiques à forte valeur ajoutée qui ne peuvent poursuivre leurs croissances dans le Sud-Ouest;
- Favorise la création d'un écosystème favorable à l'innovation via le regroupement d'industrie manufacturière 4.0 sous forme de grappes industrielles (mutualisation des coûts, coopération, etc.);
- Vise à contrer la dégradation de bâtiments industriels patrimoniaux via leur réemploi et leur mise en valeur;
- Permet de maximiser la création de logements sociaux dans un secteur où les terrains vacants sont rares et où l'offre en logements sociaux est insuffisante.

# PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

## Calendrier d'adoption

Adoption du projet de règlement (CA)

9 novembre 2020

### Consultation écrite

**12 au 26 novembre 2020**

Dépôt du rapport de consultation

Décembre 2020

Adoption d'une résolution recommandant l'adoption du règlement (CE)

9 décembre 2020 (prévisionnel)

Adoption du règlement (CM)

14 décembre 2020 (prévisionnel)

Avis public - demande de conformité du règlement au Schéma d'aménagement auprès de la Commission municipale;

Décembre 2020 (prévisionnel)

Entrée en vigueur du règlement modifiant le PU

Janvier 2021

**Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.**

**MERCI !**