

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**RÈGLEMENT MODIFIANT PLAN
D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL
(04-047) RELATIVEMENT AU SECTEUR
CABOT ET À LA TÊTE D'ÎLOT SITUÉE À
L'INTERSECTION DU BOULEVAR MONK ET
DES RUES SAINT-PATRICK ET BRIAND**

Dossier no : 1208677011

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1208677011
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Cabot et à la tête d'îlot à l'intersection du boulevard Monk et des rues Saint-Patrick et Briand.	

Contenu

Contexte

La présente demande de modification du Plan d'urbanisme porte sur la révision de la carte des secteurs de densité de la partie 1 du Plan d'urbanisme relative à l'arrondissement du Sud-Ouest, afin d'harmoniser la hauteur maximale permise aux abords du canal de Lachine, où celle-ci est majoritairement établie à 6 étages. Cette modification concerne l'ensemble du secteur Cabot ainsi qu'une portion de l'îlot délimitée par les rues Saint-Patrick, Briand, de Villiers et Monk où la hauteur maximale permise au Plan d'urbanisme est de 4 étages.

Dans le cadre de la sélection du site du 4000, rue Saint-Patrick (propriété de la Ville) comme objet de la seconde édition de l'appel à projets Réinventer Montréal, le Service de la gestion et de la planification immobilière ainsi que l'arrondissement du Sud-Ouest ont entamé une réflexion sur l'opportunité d'augmenter la hauteur permise au Plan d'urbanisme afin de renforcer le potentiel d'attractivité de l'ensemble du secteur Cabot et particulièrement du site du 4000, rue Saint-Patrick qui présente de nombreux défis en raison de l'état de dégradation du bâtiment, son intérêt historique et archéologique ainsi que la présence de sols contaminés.

Par ailleurs, la demande de modification du Plan d'urbanisme répond également à une opportunité pour l'arrondissement du Sud-Ouest de densifier une tête d'îlot en bordure du Canal de Lachine et d'y bonifier un projet de construction de logements sociaux dans un secteur où l'offre en la matière est particulièrement déficiente.

Cette modification au Plan d'urbanisme n'entraînera pas une concordance au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

Le conseil municipal peut adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme conformément aux articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Décision(s) antérieure(s)

CM18 0670 : Adoption du Plan de Développement Urbain, Économique et Social (PDUÉS) Turcot, le 29 mai 2018 (no GDD 1180511002).

Description

Le projet vise à modifier la carte de secteurs de densité du chapitre du Plan d'urbanisme consacré à l'arrondissement du Sud-Ouest, afin de modifier les paramètres de densité du secteur Cabot en remplaçant sa catégorie actuelle 12-07 par 12-04 (implantation identique et augmentation de la hauteur

maximale permise de 4 à 6 étages), ainsi que ceux des lots 1 243 263, 1 243 264 et 1 243 265 du cadastre du Québec localisés sur l'îlot Monk/Saint-Patrick/Briand/de Villiers où la catégorie actuelle est 12-03, par 12-02 (réduction de l'implantation maximum de élevé à moyen et augmentation de la hauteur maximale permise de 4 à 6 étages).

Justification

Le site du 4000, rue Saint-Patrick est localisé dans le secteur Cabot. Secteur d'emploi à vocation industrielle, ce secteur a connu un lent déclin depuis le milieu du XXe siècle. La modification au Plan d'urbanisme demandée trouve ainsi sa place dans une démarche plus large. En effet, l'augmentation de la hauteur maximale s'inscrit à la fois dans les conclusions des études de développement économique commandées par PME-Montréal, mais surtout dans la continuité des objectifs inscrits au Plan d'urbanisme, notamment en lien avec la consolidation des secteurs d'emplois.

Le secteur Cabot est identifié comme secteur de Planification détaillé de portée locale au chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest au Plan d'urbanisme, mais constitue également un secteur prioritaire d'intervention dans le Plan de développement urbain, économique et social Turcot adopté par l'arrondissement en 2018.

Dans le PDUÉS-Turcot, la vocation industrielle du secteur Cabot y est réaffirmé, ainsi que l'importance accordée à la mise en valeur de son héritage patrimonial industriel. Conjointement aux investissements réalisés sur le domaine public dans le cadre des travaux de reconstruction de l'échangeur Turcot (désenclavement par le prolongement du Boulevard de la Vérendrye et de la rue Hadley, valorisation des espaces libérés par le déplacement de l'autoroute 15 en espaces verts), l'augmentation de la hauteur maximale constitue un incitatif à l'investissement privé et vise à assurer des conditions favorables au renouveau du secteur, ainsi qu'à la mise en valeur de son patrimoine.

Quant à l'ensemble du territoire de l'arrondissement, face à la pression exercée par le développement résidentiel, l'offre en superficie industrielle a reculé au cours des dernières années, tandis que la fabrication urbaine à petite échelle et les industries de hautes technologies connaissent un essor. En effet, alors que le Sud-Ouest bénéficie de la présence de l'ETS et de pépinières et incubateurs à entreprises, l'arrondissement peine à retenir ces jeunes entreprises faute de locaux disponibles et abordables.

En ce sens, l'augmentation de la hauteur permise sur l'ensemble du secteur Cabot vise à offrir un incitatif significatif en faveur du redéveloppement des terrains privés et amorcer son renouveau industriel. Tandis que la reconversion du 4000, rue Saint-Patrick dans le cadre de l'appel à projets international C40 Réinventer Montréal est perçue comme pouvant être la pierre angulaire de ce renouveau, à travers l'augmentation de la hauteur maximale, l'objectif est d'augmenter l'attractivité d'un site vacant depuis 2013 et améliorant son potentiel de rentabilité afin d'assurer une participation importante à la démarche et la proposition de projets profondément innovants, propres à faire du bâtiment une signature pour le secteur Cabot.

Concernant l'augmentation de la hauteur proposée sur une portion de l'îlot délimitée par les rues Saint-Patrick, Briand, de Villiers et Monk, celle-ci répond à un double objectif. D'une part, celle-ci favorise à harmoniser le potentiel de développement du long du Canal de Lachine en prolongeant un secteur dont la hauteur maximale est de 6 étages. En effet, la section de Saint-Patrick constitué de deux têtes d'îlot, allant de la rue Beaulieu à Briand marque une discontinuité quant à la hauteur permise au Plan d'urbanisme le long du Canal entre l'emprise de l'autoroute 15 et la limite ouest de l'arrondissement.

D'autre part, il s'agit d'une opportunité de bonifier un projet de logements sociaux dans un des secteurs les moins bien desservis de l'arrondissement et d'assurer sa faisabilité et sa rentabilité. Les bâtiments de 4 étages représentant un défi financier en raison de l'amortissement des surcoûts associés à l'obligation d'implanter un ascenseur pour les bâtiments à partir de 4 étages.

Avis du Comité Mixte :

Lors de la séance du 4 septembre 2020, le Comité Mixte a émis un avis favorable avec des recommandations à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme. L'avis peut être consulté en pièce jointe du présent sommaire.

Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 05 octobre 2020, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme.

Aspect(s) financier(s)

S.O

Développement durable

L'augmentation proposée de la hauteur au Plan d'urbanisme répond à plusieurs enjeux de développement durable.

Développement social

Mixité sociale :

La modification du plan va permettre la bonification d'un projet de logements sociaux dans un secteur où l'offre disponible est très insuffisante pour répondre aux besoins de la population. L'augmentation de la hauteur va ainsi permettre de renforcer la mixité social dans les secteurs Ville-Émard-Côte-Saint-Paul.

Identité et patrimoine :

Dans le secteur Cabot, l'augmentation de la hauteur permise au Plan d'urbanisme vise à favoriser l'usage de la procédure de PPCMOI afin d'offrir un levier à l'arrondissement du Sud-Ouest pour s'assurer la mise en valeur de ses bâtiments d'intérêt patrimoniaux. Ceux-ci constituent en effet, une part importante de l'identité du Sud-Ouest.

Par ailleurs, la valorisation de l'héritage industriel ainsi que des vestiges archéologique du secteur Cabot sont inscrits parmi les orientations du PDUÉS Turcot.

Culture et économie sociale :

Parmi les orientations inscrites dans l'appel à projets du C40 Réinventer Montréal, on retrouve parmi les considérants à prendre en compte, l'aménagement d'espaces :

- abordables pour l'usage d'ateliers d'artistes et d'artisans;
- dédiés à des activités en économie sociale et communautaire.

Développement économique

L'augmentation de la hauteur permise dans le secteur Cabot vise à offrir un incitatif en faveur du redéveloppement d'un secteur industriel qui bénéficie d'une excellente localisation mais qui fait face à plusieurs défis (contamination des sols, contraintes réglementaires pour les bâtiments d'intérêts patrimoniaux, hauteur permise et desserte en transport collectif limité, etc).

Dans le sillage de la reconversion du 4000, rue Saint-Patrick dans le cadre du processus d'appel à projet via le C40 Réinventer Montréal, l'objectif est de favoriser un renouveau industriel de l'ensemble du secteur par le développement d'espaces locatifs propres à maintenir sur le territoire du Sud-Ouest, les nombreuses jeunes entreprises de hautes technologies et de fabrication légère qui se développent dans le cadre du Quartier de l'innovation de Montréal. Il s'agit ainsi d'assurer la pérennité des entreprises locales et la création d'un écosystème favorable à leur développement.

Parmis les orientations inscrites dans l'appel à projets du C40 Réinventer Montréal, on retrouve parmi les considérants à prendre en compte, l'inclusion d'une pépinière pour les entreprises technologiques et de fabrication légère.

Transition écologique_:

L'appel à projets du C40 Réinventer Montréal s'inscrit pleinement dans les valeurs de la transition écologique et vise la réalisation de projet ambitieux, innovant et responsable. Ainsi, l'appel à projet prévoit plusieurs défis environnementaux à relever :

- Efficacité énergétique et énergie bas carbone;
- Analyse du cycle de vie et matériaux durables;
- Mobilité bas carbone;
- Résilience climatique et adaptation;
- Services écologiques et emplois verts;
- Gestion durable de l'eau;
- Gestion durable des déchets (matières résiduelles);
- Biodiversité, végétalisation urbaine et agriculture;
- Actions inclusives, bénéfiques sociaux et engagement des citoyens;

- Architecture et aménagement innovant.

Impact(s) majeur(s)

S.O

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

Opération(s) de communication

Un avis public annonçant une consultation écrite d'une durée de 15 jours sera publié sur le site internet de l'arrondissement.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement - Avis de motion et adoption d'un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme : 9 novembre 2020;
- Avis public annonçant la consultation écrite de 15 jours : 11 novembre 2020 (prévisionnel)
- Consultation écrite de 15 jours : du 12 novembre au 26 novembre 2020 (prévisionnel);
- Comité exécutif - Adoption d'une résolution recommandant l'adoption du règlement : 9 décembre 2020 (prévisionnel);
- Conseil municipal - Adoption du règlement : 14 décembre 2020 (prévisionnel);
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement : décembre 2020 (prévisionnel);
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale : janvier 2021 (prévisionnel).

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Charles-Éden GODBOUT

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Charles-Éden GODBOUT, 23 octobre 2020

Responsable du dossier

Jean-Baptiste DUPRÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-7579
Télécop. : 514 872-1945

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514 868-5037
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2020-10-15 21:38:59

<p>Approbation du Directeur de direction Julie NADON Chef de division, Dir. par Interim Tél. : 514 868-5037</p> <p>Approuvé le : 2020-10-30 17:24</p>	<p>Approbation du Directeur de service</p> <p>Tél. :</p> <p>Approuvé le :</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Numéro de dossier : 1208677011

Numéro de dossier : 1208677011

Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Cabot et à la tête d'îlot à l'intersection du boulevard Monk et des rues Saint-Patrick et Briand.

D'adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Cabot et à la tête d'îlot située à l'intersection du boulevard Monk, et des rues Saint-Patrick et Briand.

-- Signé par Sylvain VILLENEUVE/MONTREAL le 2020-10-30 17:34:23, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier : 1208677011

Numéro de dossier : 1208677011

Unité administrative responsable

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine ,
Division de l'urbanisme

Objet

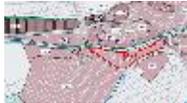
Adoption d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de
Montréal (04-047) relativement au secteur Cabot et à la tête d'îlot à
l'intersection du boulevard Monk et des rues Saint-Patrick et Briand.



AC20-SO-01_ERRATUM_v2.pdf



Annexe_Suivi_AC20-SO-01_ERRATUM_v2.doc



Modifications apportées à la carte de la densité du chapitre de l'Arr. le Sud-Ouest.png

Responsable du dossier

Jean-Baptiste DUPRÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-7579

Numéro de dossier : 1208677011

**AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DE MEMBRES DU
CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)**

Suite à l'assemblée du 4 septembre 2020

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.

Paramètres de hauteur – Secteur Cabot et Monk/Saint-Patrick

AC20-SO-01_ERRATUM_v2

Localisation :	Secteur Cabot, Arrondissement du Sud-Ouest Secteur délimité par les rues Saint-Patrick, Briand, de Villiers, Pierre-Héroux et Beaulieu, Arrondissement du Sud-Ouest
Reconnaissance municipale :	Le 4000, rue Saint-Patrick est un bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural Le secteur Cabot comprend également plusieurs bâtiments industriels d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle au Plan d'urbanisme
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Le canal de Lachine est reconnu comme Lieu historique national du Canada

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité mixte) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement du Sud-Ouest. La réalisation du projet requiert la modification du Plan d'urbanisme en ce qui a trait au paramètre de hauteur pour le site. Le projet fait l'objet d'un avis du comité mixte à la demande du requérant, en raison de l'impact du projet sur les bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans le secteur Cabot.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Le canal de Lachine a été creusé entre 1821 et 1825. Long de quinze kilomètres, il relie alors le Vieux-Montréal au lac Saint-Louis et permet à l'époque de contourner les rapides de Lachine, barrière naturelle à la navigation sur le Saint-Laurent. Rapidement, il contribue à faire de Montréal une plaque tournante des transports en Amérique du Nord au XIX^e siècle, mais sa mise en service a peu d'impact immédiat sur le développement urbain des territoires riverains, qui conservent une vocation essentiellement agricole jusqu'au milieu du XIX^e siècle. Entre 1843 et 1848, le canal de Lachine est élargi une première fois, puis une deuxième fois en 1873. Des prises d'eau permettant l'utilisation de l'énergie hydraulique sont établies à proximité du bassin numéro 2, de l'écluse Saint-Gabriel et de la côte Saint-Paul. Ces travaux attirent un grand nombre d'industries le long des berges du canal et donnent un essor considérable au développement économique et urbain des territoires riverains. Les petites entreprises situées le long du canal cèdent graduellement la place à d'imposants complexes industriels, faisant ainsi du canal de Lachine le berceau de l'industrialisation au Canada et l'un de ses principaux axes jusqu'à la Seconde Guerre mondiale.

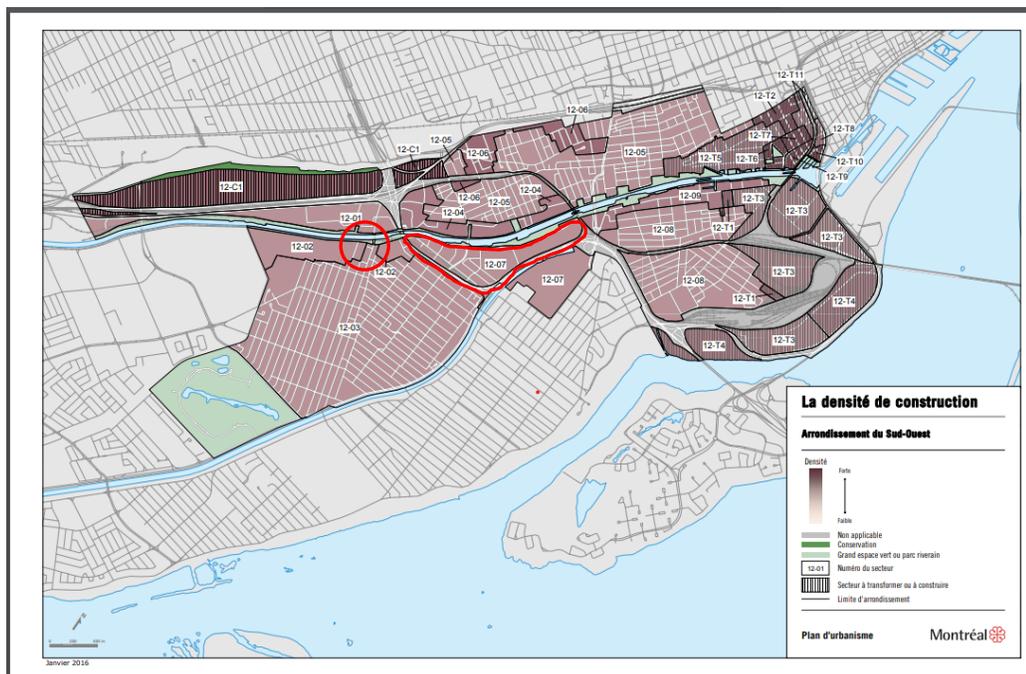
C'est à cette époque, en 1940, qu'est construit le complexe de la Canadian Power Boat, situé au 4000, rue Saint-Patrick. Ce complexe, qui fabriquait des bateaux rapides pour la Marine royale canadienne (de 1940 à 1945 environ),

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

représente notamment un témoin historique de la contribution de Montréal à l'effort de guerre. Il constitue par ailleurs le seul chantier naval établi le long du canal de Lachine à nous être parvenu à peu près intact. De 1947 à 1967, le complexe est la propriété de la Line Bros (Canada) Ltd, qui procède au remblaiement du bassin et construit une annexe à la jonction de la grande halle et de l'atelier d'assemblage (vers la cour). Aujourd'hui propriété de la Ville de Montréal, le bâtiment est vacant depuis 2013.

À partir de la fin des années 1950, le secteur perd progressivement sa vocation industrielle et amorce un long déclin. L'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1959, qui permet aux navires d'accéder directement aux ports des Grands Lacs, ainsi que l'essor du transport par camion, contribuent à la fermeture du canal de Lachine en 1970. Résidents et entreprises délaissent les anciens quartiers en bordure du canal pour s'installer dans des banlieues et parcs industriels desservis par les nouvelles infrastructures routières. La désignation du canal de Lachine en 1996 par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada en tant que berceau de l'industrialisation au pays et sa réouverture en 2002 à la navigation de plaisance accompagnent un mouvement de réhabilitation de ses berges et des quartiers attenants. Le recyclage d'anciennes usines en habitations et la création d'un parc linéaire sillonné d'un réseau de pistes cyclables consacrent les nouvelles vocations résidentielle et récréotouristique du secteur.

De 2016 à 2018, dans la foulée de la construction de l'échangeur Turcot, l'arrondissement du Sud-Ouest élabore une démarche de planification, le Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS) dont le territoire comprend notamment le secteur Cabot, à l'étude dans le présent avis. Ce dernier, situé au sud du canal de Lachine et s'étendant sur une superficie de 50 hectares, constitue un secteur d'emploi dévitalisé, présentant entre autres un ensemble d'usines disparates, des bâtiments vacants, des terrains sous-utilisés et contaminés, mais aussi un important patrimoine industriel.



Carte montrant la densité de construction dans l'arrondissement Sud-Ouest. Les deux secteurs visés par la modification demandée sont encadrés en rouge (Source : Site web de l'Arrondissement du Sud-Ouest).

MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

La présente demande porte sur la modification de la carte des paramètres de densité du chapitre du Plan d'urbanisme consacré à l'arrondissement du Sud-Ouest, afin d'harmoniser la hauteur maximum permise aux abords du canal de Lachine, actuellement majoritairement établie à 6 étages. La modification demandée porte sur le secteur Cabot (12-07), qui passerait de 4 étages hors-sol à 6 étages, ainsi que sur un petit secteur délimité par les rues Saint-Patrick, Briand, de Villiers, Pierre-Héroux et Beaulieu, qui passerait de 1 à 4 étages à 6 étages.

DESCRIPTION DU PROJET

La présente demande de modification répondrait aux besoins exprimés pour la réalisation de deux projets. Le premier est un projet d'inclusion de logements sociaux hors site, à l'intersection du boulevard Monk et de la rue Saint-Patrick. Le Plan d'urbanisme y permet actuellement une hauteur maximum de 4 étages, limitant ainsi le développement du terrain concerné, lequel fait face à un bâtiment de 6 étages sur la rue Briand. De plus, deux édifices de logements sociaux localisés non loin de là sur le boulevard Monk présentent également une hauteur de 6 étages.

Le deuxième projet vise le site du bâtiment d'intérêt patrimonial localisé au 4000, rue Saint-Patrick dans le secteur Cabot. Propriété de la Ville, ce site a été retenu comme l'objet de la seconde édition de l'appel à projets Réinventer Montréal 2020-2021. Cet appel à projets représente une opportunité importante pour la revalorisation d'un site qui présente de nombreux défis en raison de l'état de dégradation du bâtiment, de son intérêt historique et archéologique ainsi que de la présence de sols contaminés. Ce projet s'inscrit dans une stratégie de planification plus vaste portée par PME-Montréal, visant à accompagner la mutation du caractère industriel traditionnel du canal de Lachine vers le développement d'un corridor de l'innovation, porté par des industries de haute technologie. À travers l'augmentation de la hauteur maximum, l'objectif est d'augmenter l'attractivité d'un site vacant depuis 2013 en améliorant son potentiel de rentabilité et d'assurer ainsi une contribution importante à la démarche et à la proposition de projets innovants, propres à faire du bâtiment une signature pour le secteur Cabot.

ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité mixte a reçu les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de l'Arrondissement du Sud-Ouest ainsi que les représentants externes responsables du dossier le 4 septembre 2020. Le comité mixte les remercie pour leur présence et leur présentation, dont il tient à souligner la clarté et la qualité. D'emblée, il souhaite saluer l'Arrondissement d'être venu les voir en amont dans leur démarche de planification. Il formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations sur ce qui lui a été présenté.

Gestion des hauteurs dans le secteur Cabot

De manière générale, le comité mixte considère que l'augmentation des paramètres de hauteur pour le secteur Cabot afin d'atteindre une hauteur 6 étages est pertinente dans un contexte de redynamisation des anciens secteurs industriels de Montréal.

Telle que présentée, la proposition cible le changement de hauteur au Plan urbanisme. Or, le dossier de présentation n'illustre pas les intentions de l'Arrondissement en matière de gestion plus fine de ces hauteurs au niveau de la réglementation locale. À cet effet, le comité mixte comprend que l'Arrondissement souhaite conserver les paramètres

de hauteur actuels du Règlement d'urbanisme afin de favoriser le redéveloppement des sites par le biais du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Bien que le comité mixte comprenne les avantages de cette approche pour l'Arrondissement, il considère qu'elle pose aussi plusieurs enjeux. Elle ne permet pas, entre autres, d'anticiper la cohérence des projets entre eux par la mise en œuvre d'une stratégie de hauteur préétablie en fonction de contraintes d'insertion, d'effets d'encadrement souhaités et de composition de la forme urbaine. Ainsi, le comité mixte recommande à l'Arrondissement de préciser les principes spécifiques qui guideront la gestion des hauteurs dans le secteur Cabot en fonction de différents paramètres d'insertion tels que l'harmonisation des marges de recul, l'ensoleillement ou la mise en valeur du patrimoine. Afin d'analyser et de communiquer l'impact du changement de paramètres de hauteur, il encourage les responsables du projet à réaliser des dessins et plans 3D du secteur. De plus, dans un souci d'harmonisation des hauteurs de part et d'autre du canal de Lachine, le comité mixte recommande que les hauteurs de référence soient exprimées en mètres plutôt qu'en nombre d'étages, les bâtiments résidentiels et industriels ayant des hauteurs d'étage fort différentes.

Gestion des hauteurs dans le secteur Monk

Concernant le changement des paramètres de hauteur pour le secteur de la rue Monk, le comité reconnaît le bien-fondé du projet de logement social prévu au carrefour Monk/Saint-Patrick. Il est également sensible à la préservation de la trame résidentielle du quartier Ville-Émard, dont font partie, entre autres, les lots de petites dimensions situés dans la portion sud du secteur. Pour éviter une pression induite sur le parc résidentiel existant, le comité est d'avis que la zone visée par l'augmentation de la hauteur permise devrait se limiter à la portion de l'îlot à redévelopper en front de la rue Saint-Patrick, entre les rues Monk et Briand

Aménagement du domaine public et revitalisation du secteur Cabot

Le comité mixte comprend que le changement de hauteur demandé pour le secteur Cabot suit une démarche de planification de plus grande ampleur réalisée par l'Arrondissement, soit le Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS). Bien que ce document ait été soumis pour consultation au comité mixte en vue du présent avis, les intentions d'aménagement qu'il contient pour le domaine public n'ont pas été présentées lors de la séance. Le PDUÉS a pourtant une grande importance comme instrument stratégique de développement. C'est pourquoi le comité exprime son inquiétude envers plusieurs enjeux qui n'ont pas été abordés dans la présentation et qu'il considère essentiels afin de stimuler le processus de revitalisation de ce secteur industriel, dont l'enclavement du secteur, la qualité de l'espace public, les équipements collectifs, les infrastructures pour les familles, le verdissement et la gestion durable de l'eau. Il est d'avis que l'Arrondissement devrait clarifier les liens entre le changement souhaité au niveau des paramètres de hauteur et les interventions sur le domaine public en vue de revitaliser le secteur.

Outils de planification

Le comité mixte comprend que le contexte de la démarche C40 – Réinventer Montréal oblige un changement rapide des paramètres du Plan d'urbanisme. Toutefois, il considère qu'un document de planification plus complet, comme un PPU, aurait été préférable afin de considérer l'ensemble des enjeux d'aménagement de ce milieu.

Préservation et mise en valeur du patrimoine

Le secteur Cabot possède plusieurs immeubles d'intérêt patrimonial ainsi que de nombreux vestiges rappelant que le canal de Lachine est le berceau de l'industrialisation au Canada. Le comité mixte s'interroge sur l'effet de la modification des paramètres de hauteur sur le potentiel de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Il redoute même que cette possibilité soit perçue comme un facteur favorisant la démolition afin de faciliter les constructions de plus grande hauteur. Aussi, dans la démarche de PPCMOI, le comité mixte recommande à l'Arrondissement d'inclure une clause réglementaire visant à lier directement la possibilité de se prévaloir des paramètres de surhauteur lorsqu'un projet préserve un bâtiment patrimonial, et à limiter l'accès à cette option sur les sites sans composantes patrimoniales. Cette mesure viserait à donner un avantage aux promoteurs en prenant en considération les surcoûts potentiels et les exigences des interventions patrimoniales dans la réalisation d'un projet. Enfin, considérant que le 4000 Saint-Patrick est un immeuble appartenant à la Ville de Montréal, le comité mixte souhaite rappeler le rôle d'exemplarité que s'est donné la Ville en matière de gestion du patrimoine culturel à travers sa Politique du patrimoine.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le comité mixte se dit favorable à la modification des paramètres de hauteur proposée.

Il émet également les recommandations suivantes :

- 01** Réviser les limites de la zone du secteur Monk visée par l'augmentation de la hauteur permise afin qu'elle comprenne uniquement la portion d'îlot à redévelopper en front de la rue Saint-Patrick, entre le boulevard Monk et la rue Briand;
- 02** Lier la bonification des projets par accès aux surhauteurs dans le secteur Cabot à la préservation et la mise en valeur des composantes patrimoniales d'un site;
- 03** Préciser les intentions de réduction de l'enclavement et d'aménagement du domaine public du secteur Cabot;
- 04** Recourir à un outil de planification plus complet (ex. PPU) pour encadrer les interventions publiques et les projets;
- 05** Considérer les hauteurs en mètres plutôt qu'en nombre d'étages.

Veillez s'il vous plaît vous référer au fichier « Annexe – suivi des recommandations » qui accompagne le présent avis.

Le président du Comité Jacques-Viger

ORIGINAL SIGNÉ

Patrick Marmen

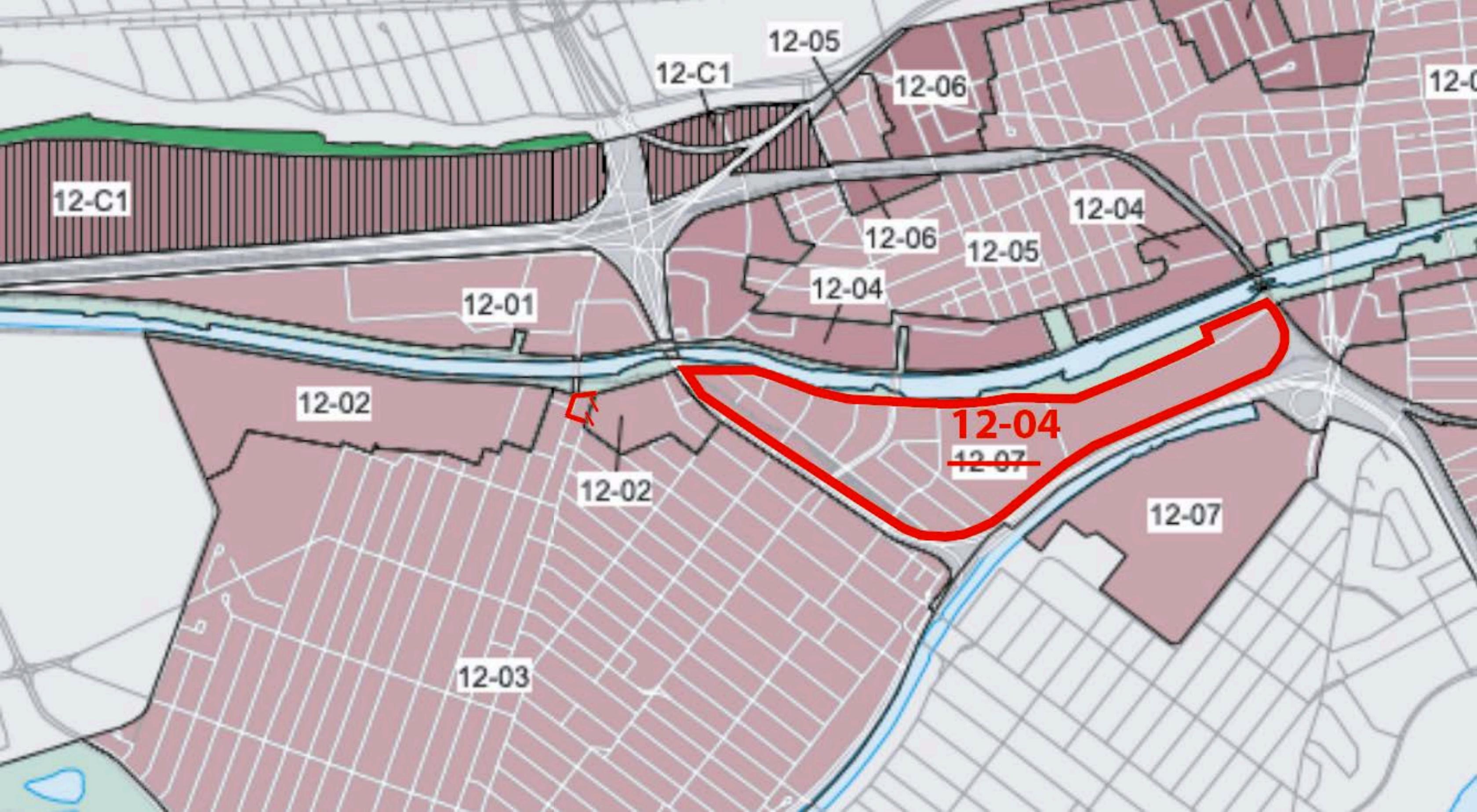
Le 25 septembre 2020

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 25 septembre 2020



SUIVI DES RECOMMANDATIONS

Paramètres de hauteur – Secteur Cabot et Mont/Saint-Patrick

AC20-SO-01_ERRATUM_v2 (AVIS)

Fiche adressée au demandeur de l'avis

Note : Ce tableau a pour but d'informer le comité mixte et le conseil municipal (ou le conseil d'arrondissement) des mesures entreprises par le(s) demandeur(s) suite aux recommandations du présent avis.

Veillez remplir le tableau ici-bas et l'inclure au dossier qui sera transmis au conseil municipal (ou au conseil d'arrondissement). Veuillez également le transmettre par courriel au comité mixte.

Veillez aussi noter que ce tableau demeure un outil de travail afin de favoriser les échanges et de faciliter la compréhension de l'évolution du projet.

	Recommandations (thèmes) *	Suivi effectué <i>(texte à inclure, si applicable)</i>
01	Réviser les limites de la zone du secteur Monk visée par l'augmentation de la hauteur permise afin qu'elle comprenne uniquement la portion d'îlot à redévelopper en front de la rue Saint-Patrick, entre le boulevard Monk et la rue Briand;	Le projet de règlement a été modifié afin de circonscrire aux 3 lots concernés par le projet de construction de logements sociaux (sur la tête d'îlot Monk/Saint-Patrick/Briand), la modification de la hauteur permise dans le secteur Monk.
02	Lier la bonification des projets par accès aux surhauteurs dans le secteur Cabot à la préservation et la mise en valeur des composantes patrimoniales d'un site ;	La préservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial sont des objectifs affirmés dans le chapitre du Plan d'urbanisme dédié à l'arrondissement du Sud-Ouest ainsi que dans le document de planification qu'est le Plan de Développement Urbain, Économique et Social (PDUÉS) Turcot. En ne modifiant pas ses normes de zonages actuellement applicables dans le secteur Cabot, l'Arrondissement du Sud-Ouest entend favoriser le recours aux projets particuliers afin de s'assurer que les éventuels projets de construction ou de transformation pour des projets d'une hauteur de 6 étages dans le secteur Cabot, respectent les orientations de l'Arrondissement via des conditions. L'arrondissement du Sud-Ouest est doté de critères spécifiques de PIIA pour les immeubles d'intérêts patrimoniaux. Par ailleurs, l'arrondissement a

		<p>sollicité un accompagnement du Service du patrimoine afin de définir des orientations en matière de préservation et de mise en valeur de ses immeubles d'intérêts patrimoniaux localisés dans le secteur Cabot.</p> <p>L'arrondissement considère ainsi que la préservation et la mise en valeur des composantes patrimoniales d'un site identifié comme un immeuble d'intérêt patrimonial sont des prérequis pour tout projet dérogeant aux normes de hauteur prévues au règlement d'urbanisme 01-280 de l'arrondissement.</p>
<p>03</p>	<p>Préciser les intentions de réduction de l'enclavement et d'aménagement du domaine public du secteur Cabot ;</p>	<p>Les intentions de l'arrondissement du Sud-Ouest afin de réduire l'enclavement du secteur Cabot et l'amélioration du domaine public sont élaborées au sein du document de planification adopté en 2018, le PDUÉS Turcot.</p> <p>Dans ce document, il est prévu de désenclaver le secteur Cabot via :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le prolongement de la rue Hadley vers la rue Cabot et l'aménagement d'un lien cyclable ; - L'aménagement de traverses piétonnes sur la rue Saint-Patrick, dans l'axe du passage de l'écluse de la Côte-Saint-Paul, ainsi que dans l'axe de la passerelle Sir-Georges-Étienne-Cartier; - Le prolongement du boulevard de la Vérendrye afin de faire de cet axe la « porte d'entrée » du secteur Cabot. <p>Par ailleurs, le PDUÉS détaille les interventions projetées sur le domaine public avec la requalification des espaces libérés dans le cadre des travaux relatifs à l'échangeur Turcot. Ces zones sont ainsi vouées à être aménagées en zones de mitigation environnementale et d'espaces publics avec un important verdissement, la promotion de la biodiversité et l'aménagement de parcours éducatifs.</p> <p>Le PDUÉS prévoit également le réaménagement de la rue Saint-Patrick avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un verdissement massif; - l'implantation de mesures d'apaisement de la sécurisation; - La sécurisation des intersections et la création de traverses piétonnes ; - la réfection et la création de trottoirs; - La bonification des aménagements des arrêts d'autobus; - Le réaménagement et la sécurisation du viaduc Atwater.

		Enfin, dans le cadre de l'appel à projets C40 Réinventer Montréal portant sur la requalification du terrain municipal localisé au 4000, rue Saint-Patrick est prévu l'aménagement d'une placette publique à l'intersection des rues Saint-Patrick et Angers
04	Recourir à un outil de planification plus complet (ex. PPU) pour encadrer les interventions publiques et les projets;	<p>Le PDUÉS constitue une démarche de planification dont certains aspects dépassent les considérations habituelles d'un PPU. Le secteur Cabot y est d'ailleurs identifié comme un secteur d'intervention prioritaire. L'arrondissement du Sud-Ouest considère le PDUÉS Turcot comme un outil de planification suffisamment élaboré pour orienter le redéveloppement du secteur Cabot, même si l'enjeu de la hauteur n'y est pas évoqué.</p> <p>En effet, l'analyse de l'intégration des projets en particulier en termes de hauteur fait partie intégrante des prérogatives du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Celui-ci a la charge d'évaluer les projets en fonction de critères établis dans le règlement de PIIA et les documents d'orientations élaborés conjointement avec le service du patrimoine lorsque cela s'applique pour les bâtiments d'intérêt patrimoniale.</p>
05	Considérer les hauteurs en mètres plutôt qu'en nombre d'étages.	<p>Par souci de cohérence, l'arrondissement du Sud-Ouest entend conserver la hauteur maximum permise au Plan d'urbanisme en étages. En effet, à l'exception du Centre-Ville et du secteur Griffintown, il apparaît que le Plan d'urbanisme privilégie les hauteurs en étages plutôt qu'en mètres.</p> <p>Une telle modification ferait du secteur Cabot un cas particulier et nécessiterait la création d'une typologie supplémentaire pour caractériser sa densité permise.</p> <p>Les considérations relatives à la hauteur en mètres et à l'intégration dans le cadre bâti sont des éléments faisant partie intégrante des considérations retenues par le CCU lors de l'évaluation des demandes de PIIA et la formulation des recommandations.</p>

* Vous référer aux recommandations intégrales à la section « Avis et recommandations du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger » de l'avis.

Numero de dossier : 1208677011

Unité responsable administrative Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine ,
Division de l'urbanisme

Objet Adoption d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de
Montréal (04-047) relativement au secteur Cabot et à la tête d'îlot à
l'intersection du boulevard Monk et des rues Saint-Patrick et Briand.

Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s)

♦ **Commentaires** (maximum 1 500 caractères , environ 10 lignes)

Voir documents ci-joints

♦ **Fichiers joints**



2020-10-21-Modif PU-Secteur Cabot.docx



Annexe A.pdf

Responsable de l'intervention
Sabrina GRANT
Avocate, Droit public et législation
Tél. : 514-872-6872

Endossé par :
Sabrina GRANT
Avocate
Droit public et législation
Tél. : 514-872-6872
Date d'endossement : 2020-10-21

Numero de dossier : 1208677011

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
04-047-XX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047) RELATIVEMENT AU SECTEUR CABOT ET À LA TÊTE D'ÎLOT SITUÉE À L'INTERSECTION DU BOULEVARD MONK ET DES RUES SAINT-PATRICK ET BRIAND

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

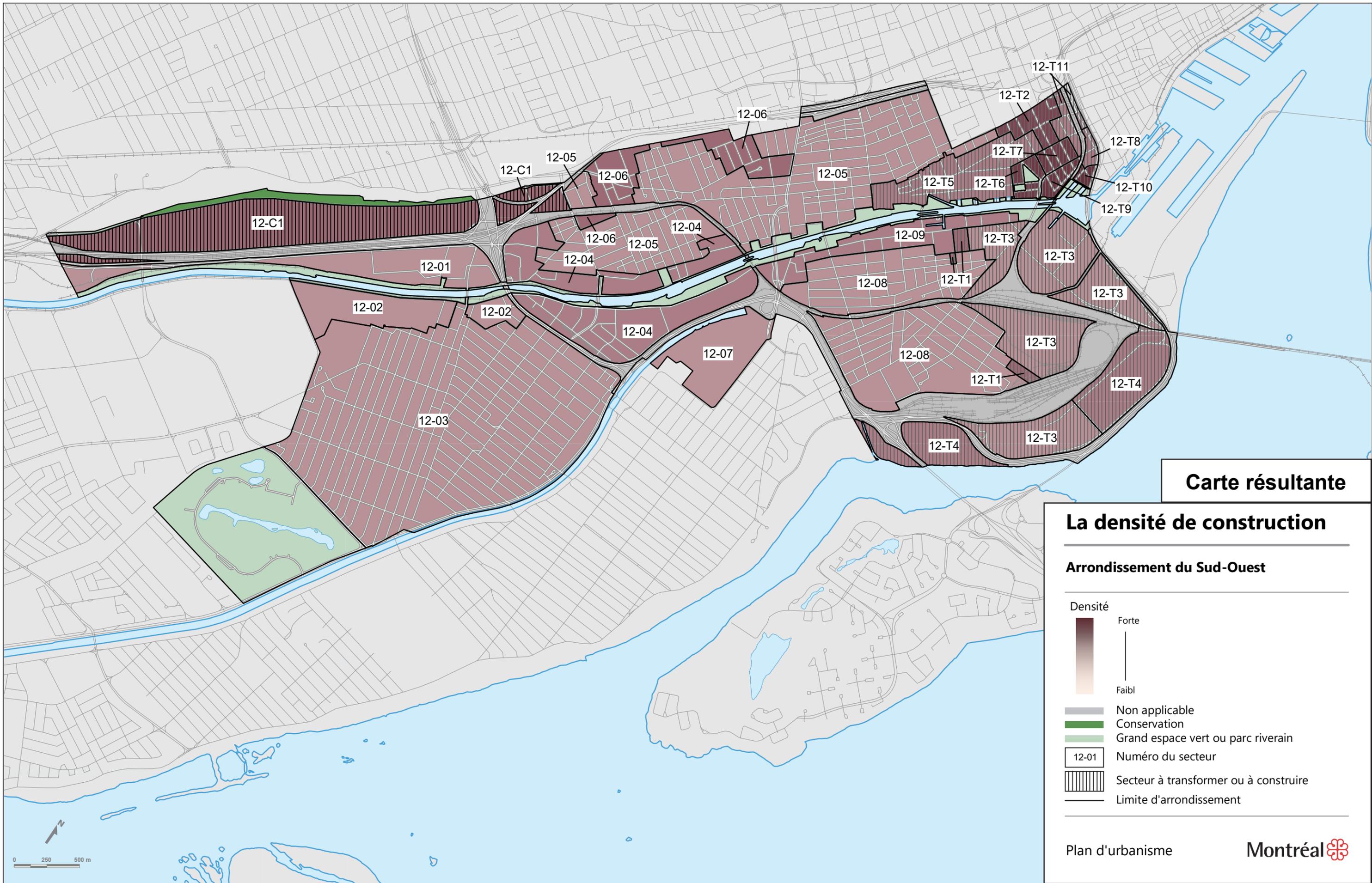
À l'assemblée du _____ 2020, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacée, à l'égard du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, par la carte jointe en annexe A au présent règlement.

ANNEXE A
EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 20XX, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 20XX et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1208677011



Carte résultante

La densité de construction

Arrondissement du Sud-Ouest

- Densité
- Faibl
 - Forte
- Non applicable
 - Conservation
 - Grand espace vert ou parc riverain
 - 12-01 Numéro du secteur
 - Secteur à transformer ou à construire
 - Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme

