

DOCUMENT D'INFORMATION

**Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-280) – Diminution
de la densité minimum pour une partie du Parc d'entreprises de la
Pointe Saint-Charles**

Dossier no : 1144334006

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Mai 2014

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu, le 16 janvier 2014, une demande de modification de zonage pour le développement de la propriété localisée au 1701, rue Carrie-Derick, dans le Parc d'entreprises Pointe-Saint-Charles.

Le demandeur a fait l'acquisition d'un terrain de la Ville de Montréal situé à l'angle des rues Carrie-Derick et Ferdinand-Séguin, tout juste à l'est des terrains occupés par les studios Mel's. Il envisage l'agrandissement des activités de studio de production cinématographique sur ce nouveau terrain, ainsi qu'à l'ouest des studios existants.

La réalisation de ce projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme (01-280) en ce qui a trait à la densité minimale prescrite. (1144334005)

En parallèle à l'adoption par le conseil municipal de la Ville de Montréal du règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), l'Arrondissement devra procéder à la modification de son règlement en vue de permettre la réalisation du projet.

Objet : Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), afin de diminuer la densité minimale à 0,5 pour le site délimité par la rue Fernand-Séguin à l'est, par l'emprise de l'Autoroute Bonaventure au sud et à l'ouest et par l'emprise du CN au nord.

Approbation référendaire : Les dispositions relatives à la densité sont susceptibles d'approbation référendaire.

DESCRIPTION :

Le site

Le site visé par la demande est situé dans le parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles, entre les rues Carrie-Derick et Marc-Cantin, à l'ouest de la rue Fernand-Séguin. Le site est occupé par les studios Mel's, entreprise liée à l'industrie cinématographique.

Le site est situé sur un terrain ayant un passif environnemental important, celui-ci ayant servi de dépotoir durant environ 100 ans. Une construction y est permise seulement avec des conditions de construction spécifiques dictées par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (le « MDDEFP »), lesquelles sont très coûteuses. Les nombreuses contraintes hypothéquant le développement du secteur touchent notamment à l'instabilité des sols, la faible capacité portante du sol, la présence de biogaz dans le sous-sol, la non réhabilitation totale des

sols et le contrôle gouvernemental strict pour le développement des terrains.

Cadre bâti

L'ensemble des constructions dans le Parc d'entreprise de la Pointe-Saint-Charles a été réalisé avant l'adoption du Plan d'urbanisme de 2004 et avant l'imposition d'un coefficient d'occupation du sol minimum. Ainsi, les bâtiments présents dans le secteur présentent tous une densité inférieure à 1,0.

Réglementation

Plan d'urbanisme

Au Plan d'urbanisme, le site se retrouve dans un secteur dont la densité minimale est de 1,0 et la densité maximale de 3,0. La réalisation de ce projet nécessite donc une modification au Plan afin de diminuer la densité minimale prescrite pour le secteur visé.

Règlement d'urbanisme

Le projet présenté par le promoteur n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement actuellement en vigueur. Le Règlement d'urbanisme exige une densité minimale de 1,0.

Le projet

Le projet d'agrandissement prévoit dans un premier temps la construction d'un bâtiment de 15 500 m², d'une hauteur de 23 mètres, comprenant 2 studios de production et différents ateliers et salles mécaniques. Une fois construit, ce bâtiment sera le plus grand studio de production cinématographique au Canada en termes de superficie et de hauteur. Dans un deuxième temps, le demandeur prévoit l'agrandissement du complexe vers l'ouest avec la construction d'un autre bâtiment de 12 500 m².

De par la nature des activités de production cinématographique, les bâtiments construits impliquent la présence de grands locaux de grande hauteur et donc, ne comprennent qu'un seul plancher au niveau du sol et des dégagements sur toute la hauteur du bâtiment. Ce faisant, même si les bâtiments respectent le taux d'implantation prescrit et atteignent la hauteur maximale permise, il n'est pas possible pour ces constructions de se conformer à la densité minimale exigée.

JUSTIFICATION :

La modification du taux de densité minimum au Règlement d'urbanisme assurera la conformité des projets d'agrandissement du complexe Mel's à court et moyen terme. Dans un premier temps, cette modification permettra la construction du nouveau studio sur le terrain récemment acquis de la Ville et à moyen terme, la construction d'un studio sur la partie ouest de la propriété du demandeur.

Afin d'éviter la multiplication des procédures visant à l'approbation des différentes phases d'agrandissement des studios, une modification du Règlement d'urbanisme est privilégiée. Cette procédure comprend les démarches de consultation de la population et d'approbation référendaire.

Par ailleurs, le terrain vendu par la Ville ayant un passif environnemental important (dépotoir durant environ 100 ans), la vente est associée à de nombreuses conditions, dont un délai pour amorcer les travaux, un investissement minimum de 10 M\$, la remise de lettre de garantie bancaire, des pénalités en cas de retard dans les travaux et plusieurs servitudes envers la Ville (environnementales, parc linéaire, non-construction).

RECOMMANDATIONS

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Considérant que le projet, malgré sa faible densité, permet de consolider le cadre bâti de l'entrée de Ville;

Considérant l'importance de l'industrie cinématographique pour le développement économique de Montréal et les retombées positives sur l'emploi dans le secteur;

Considérant que le projet permet d'améliorer qualitativement l'environnement d'un site anormalement hypothéqué;

Considérant que le projet ne contraint pas le développement à long terme du secteur (servitude de non-construction);

Considérant que le contrôle qualitatif des interventions sera assuré lors de l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à la demande de modification du Règlement d'urbanisme afin de diminuer la densité minimale requise pour le site délimité par la rue Fernand-Séguin à l'est, par l'emprise de l'Autoroute Bonaventure au sud et à l'ouest et par l'emprise du CN au nord.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 3 avril 2014, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable allant dans le même sens que la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Recommandation du Comité Jacques-Viger

À la séance du 4 avril 2014, les membres du Comité Jacques-Viger ont indiqué être en accord avec la demande de réduction du COS minimal, sous certaines réserves, puisque celle-ci permet de consolider le secteur d'emploi de la Cité du Cinéma si tel est l'objectif. Il n'est toutefois pas ouvert à réduire le COS pour l'ensemble des usages. Également, le Comité mentionne que toute modification au Plan d'urbanisme pour ce secteur devrait s'inscrire dans une réflexion et une planification plus large. Le Comité est d'avis qu'il "*serait souhaitable d'utiliser cette demande afin d'instaurer un dialogue avec les intervenants du milieu dans le but de définir une vision d'aménagement porteuse d'une image positive pour la Ville de Montréal et son agglomération.*"