

Identification		Numéro de dossier : 1164810001
Unité administrative responsable	Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu des dispositions de l'article 89 (3) de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement intitulé « Règlement autorisant la démolition du bâtiment portant les numéros 2155 et 2175, rue Saint-Patrick ainsi que la construction et l'occupation à des fins résidentielles, commerciales et communautaires de nouveaux bâtiments sur un emplacement situé à l'angle nord-ouest des rues Saint-Patrick et Island dans l'arrondissement Le Sud-Ouest » et mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour tenir la consultation publique requise par la loi.	

Contenu

Contexte

Depuis 2011, Bâtir son quartier et la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM) poursuivent leurs efforts afin que la construction de logements communautaires et d'espaces non résidentiels à vocation communautaire et d'économie sociale soit prévue lors du redéveloppement du terrain situé en bordure du canal de Lachine, à l'angle des rues Island et Saint-Patrick.

En 2012, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a adopté un premier projet de résolution visant à autoriser un projet de développement en vertu de la procédure de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Malgré l'appui des élus de l'arrondissement et du milieu communautaire, ce premier projet de développement a été abandonné, notamment en raison des coûts liés à la décontamination des sols.

En 2014, un nouveau promoteur a fait l'acquisition de la propriété et a élaboré un deuxième projet de développement avec Bâtir son quartier et la SOCAM. Le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a été saisi de la demande de PPCMOI et a décidé, en janvier 2016, de refuser d'adopter le premier projet de résolution autorisant la construction de bâtiments résidentiels et mixtes sur le site concerné. Les motifs ayant justifié la position du conseil d'arrondissement sont les suivants :

- les dérogations demandées à la réglementation touchent les usages, la hauteur et la densité;
- la volumétrie et l'implantation présentées n'offrent aucune ouverture significative du projet sur le canal ou sur le quartier;
- le projet propose d'ajouter jusqu'à 265 logements supplémentaires sur un terrain aux abords du canal de Lachine, dont au moins 185 unités de condominium;
- le projet constituerait un précédent supplémentaire quant à la transformation résidentielle à la

pièce des abords du canal de Lachine et participerait donc à la diminution des espaces du nord de Pointe-Saint-Charles dédiés à l'emploi;

- la voie de camionnage et de transit importante que représente la rue Saint-Patrick et son incidence sur la qualité de vie des résidents des unités résidentielles qui borderaient la voie.

En février 2016, le promoteur a déposé une demande afin qu'un règlement visant l'autorisation du projet de développement soit adopté par le conseil municipal en vertu de la procédure prévue à l'article 89 (3) de la Charte de la Ville de Montréal. De mai à décembre 2016, la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire a travaillé de concert avec le promoteur afin de bonifier le projet de développement.

Décision(s) antérieure(s)

CA16 22 0046 - 12 janvier 2016 - Refus d'adopter le premier projet de résolution de PPCMOI afin d'autoriser la construction et l'occupation d'un bâtiment mixte sur le site délimité par le parc du Canal-de-Lachine et les rues Saint-Patrick et Island, 2155 à 2175, rue Saint-Patrick (dossier 1156860010)

CA12 22 0196 - 5 juin 2012 - Adoption d'un premier projet de résolution de PPCMOI afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment industriel et la construction d'un nouveau bâtiment respectant une hauteur maximale prescrite de 23 m et comportant des usages résidentiels, commerciaux et industriels sur le terrain situé au 2155 à 2175, rue Saint-Patrick (lots 1 380 524, 2 096 900, 1 380 723 et 2 096 901) (dossier 1124243009)

Description

LE SITE

Le site d'intervention est localisé dans la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles, en bordure du canal de Lachine, à l'angle des rues Saint-Patrick et Island. Il est situé à l'intérieur du périmètre du Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine. La propriété est formée de plusieurs lots (1 380 524, 1 380 723, 1 573 906, 2 096 900 et 2 096 901) dont la superficie totalise un peu plus de 9 900 m². La propriété accueille actuellement un bâtiment de 2 et 3 étages situé en fond de lot, dont le quai de chargement arrière empiète sur la propriété de Parcs Canada. Le quai fait actuellement l'objet d'un bail.

Le bâtiment est sous-exploité. Les locaux situés au 2155, rue Saint-Patrick ont été occupés pendant plusieurs années par l'entreprise d'insertion Formétal, mais l'entreprise a été relocalisée dernièrement. Les locaux rattachés au 2175, rue Saint-Patrick ont fait l'objet d'une succession d'occupations commerciales et industrielles. Le centre local d'emploi de Pointe Saint-Charles occupe d'ailleurs toujours ces locaux.

Historiquement, il s'agit de l'emplacement d'une ancienne corderie, la Consumers Cordage, exploitée de 1853 à 1948. Les bâtiments actuels ayant été construits entre 1949 et 1969, il reste peu de traces des bâtiments ayant été occupés par la corderie. Toutefois, la chaufferie de l'immeuble (où l'on trouve côte à côte des aménagements hydrauliques, un moteur à vapeur et des bouilloires au charbon et à mazout) ainsi que les vestiges d'un mur demeurent visibles à la limite nord du site. Il s'agit, selon Parcs Canada, d'une ressource rare quant à l'évolution des modes d'énergie industrielle.

LE PROJET

Le projet de développement prévoit la démolition du bâtiment existant, la décontamination des sols et la construction d'un nouveau bâtiment. Ce bâtiment comporte trois volumes de construction s'articulant autour d'une cour intérieure commune à l'ensemble du site. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- 270 logements (le règlement autoriserait un maximum 285 logements, car ce nombre pourrait être modifié à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de la conception des aménagements intérieurs);
- une superficie maximale de 3 000 m² dédiée aux activités communautaires et/ou commerciales;
- un total de 225 unités de stationnement en sous-sol.

Un premier volume de construction de 6 étages serait érigé à l'angle des rues Saint-Patrick et Island. Ce volume présenterait une diversité d'usages, c'est-à-dire que des usages résidentiels de type social ou communautaire seraient présents du deuxième au sixième étage (approximativement 7 000 m²), tandis que des usages commerciaux et communautaires seraient répartis aux deux premiers étages.

Deux autres volumes de construction de 6 étages seraient érigés en bordure du parc du Canal-de-Lachine et seraient occupés exclusivement par un usage résidentiel (approximativement 22 000 m²). Ces deux volumes de construction seraient séparés par une ouverture de pleine hauteur d'une largeur de 8 m. À noter que le sixième étage de ces volumes de construction serait composé de mezzanines abritant une partie des logements.

La superficie résidentielle brute totale des logements sociaux et communautaires représente approximativement 25 % de la superficie résidentielle brute totale du projet.

Conformément à la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, le promoteur a signé une lettre d'engagement, le 26 juillet 2016. Selon cette entente, le promoteur s'engage à fournir approximativement 25 % de la superficie résidentielle brute totale du projet en logements sociaux et communautaires et 5 % des logements privés sous la forme de logements abordables. Selon les spécifications actuelles du projet, ceci correspondrait à une superficie totale de logements sociaux et communautaires approximative de 7 000 m² et de 10 logements abordables. Depuis novembre 2016, la Ville détient une garantie financière au montant de 1 139 000 \$ afin d'assurer la réalisation des logements sociaux et communautaires.

Les trois volumes de construction seraient réunis par un sous-sol commun où se trouvent diverses aires techniques (bassin de rétention, équipements mécaniques) et de services (stationnement, rangement, etc.).

L'implantation du bâtiment offre des marges de recul de :

- 6 m des rues Saint-Patrick et Island;
- 4 m de distance par rapport au parc du Canal-de-Lachine;
- 10 m de la limite latérale ouest du site.

La cour intérieure serait notamment accessible par les rues Saint-Patrick et Island. Elle représenterait 24 % de la superficie totale du lot dont l'aménagement paysagé comprendra des éléments de rappel historique et de commémoration tels que le tracé du canal d'alimentation qui desservait jadis ce site et d'autres industries situées entre le site et le bassin des Prêtres. L'accès au stationnement intérieur est localisé dans la rue Saint-Patrick, évitant ainsi de circuler dans la rue Island. La réalisation du projet permettra le réaménagement de la rue Island afin d'y privilégier uniquement les déplacements en transport actif (vélos et piétons).

De plus, il est prévu qu'une superficie d'environ 214 m² de la propriété soit cédée à Parcs Canada afin de préserver les vestiges de l'ancienne corderie. Un rappel du tracé du canal d'alimentation serait aussi effectué au sol.

LA RÉGLEMENTATION

Le projet est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de Montréal et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et s'inscrit dans la tendance actuelle visant la requalification des abords du parc du Canal-de-Lachine où plusieurs sites à vocation industrielle ont fait place à une occupation résidentielle et commerciale.

Schéma d'aménagement et de développement :

- Affectation : résidentielle
- Densité minimale : 80 logements par hectare brut
- Taux d'implantation au sol : moyen ou élevé

Plan d'urbanisme :

- Affectation : secteur mixte

Densité : bâti de 2 à 6 étages hors sol
Taux d'implantation au sol : moyen ou élevé

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) :

Catégories d'usages : I.4A (Industriel) et C.7A (Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution)

Hauteur en mètres : minimum 9 m et maximum 20 m
Taux d'implantation : minimum de 35 % et maximum de 100 %
Densité : maximale de 3,0

LES DÉROGATIONS

Malgré sa conformité aux documents de planification, le projet déroge à quelques éléments de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280, modifié).

Les usages

Autoriser certains usages de la famille « habitation », « commerce » et « équipements collectifs et institutionnels ».

La hauteur

Autoriser une hauteur maximale de 25 m pour les volumes implantés en bordure du parc du Canal-de-Lachine.

La densité

Autoriser une densité maximale de 3,2.

Les marges

Autoriser un empiètement des étages supérieurs du deuxième bâtiment dans la marge latérale bordant le parc du Canal-de-Lachine à proximité du mur historique.

La localisation et la superficie de plancher des usages commerciaux

Ne pas limiter la superficie des usages commerciaux à 200 m² par établissement et autoriser que le deuxième étage soit occupé simultanément par un usage de la famille « habitation » et des usages de la famille « commerce » et « équipements collectifs et institutionnels ».

L'aménagement d'un café-terrasse

Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse dans toutes les cours pour certains usages de la famille « commerce » et « équipements collectifs et institutionnels ».

Autres dérogations

En plus des dérogations au règlement d'urbanisme (01-280, modifié), des dérogations au règlement sur les PIIA et au règlement de lotissement sont à prévoir afin :

- de ne pas assujettir la construction du bâtiment à la procédure de PIIA;
- de ne pas assujettir les opérations cadastrales nécessaires à la réalisation du projet de construction à la procédure de PIIA.

L'avis du comité Jacques-Viger

Le projet a été présenté au comité Jacques-Viger (CJV) le 4 novembre 2016. Le comité a émis un avis favorable à la réalisation du projet en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal. Cette recommandation est néanmoins assortie de certains commentaires visant à bonifier le projet.

Extrait de l'avis du comité :

« Considérant les éléments énoncés ici haut (*sic*), le CJV émet un avis favorable au projet soumis. Cependant, le CJV est d'avis que les améliorations suivantes devront être apportées au projet, en plus d'une bonification de l'architecture proposé (*sic*) afin de s'ingérer (*sic*) davantage au caractère du canal,

tout en évitant de retravailler le revêtement de brique comme un simple plaquage :

1. Le projet devra être modulé au niveau de la densité afin d'élargir la cour intérieure dans la portion sud-ouest, entre l'ouverture vers la rue et celle marquant le canal de dérivation;
2. Le projet devra être modifié de manière à évoquer de manière plus significative la présence du canal de dérivation sur le site;
3. L'aménagement paysager devra être revu afin de contribuer davantage à l'insertion du projet au site. »

Le contenu intégral de l'avis du comité Jacques-Viger se trouve en pièce jointe.

Le projet a été révisé afin de tenir compte de l'avis du comité Jacques-Viger. D'une part, le bâtiment situé à l'intersection des rues Saint-Patrick et Island a été tronqué afin d'élargir la cour intérieure; d'autre part, l'aménagement de la cour intérieure a été bonifié afin de souligner davantage la présence du canal d'alimentation.

Les conditions

La réalisation du projet de développement sera assortie de nombreuses conditions relatives :

- à la documentation additionnelle devant être fournie lors des demandes de permis;
- aux délais de réalisation;
- aux composantes architecturales et paysagères.

Les composantes architecturales et paysagères mentionnées précédemment concernent les objets suivants :

- les marges minimales et les empiètements maximaux dans ces marges;
- le taux d'implantation minimal et maximal;
- le nombre de logements maximal;
- les matériaux de parement, leur couleur et leur agencement;
- la superficie maximale de l'affichage commercial;
- le niveau sonore maximal à l'intérieur d'un logement;
- la localisation des cases de stationnement pour vélo;
- la superficie, l'accessibilité et l'aménagement de la cour intérieure;
- l'aménagement des espaces extérieurs.

Justification

Le secteur du canal de Lachine est en mutation depuis de nombreuses années. La transformation ou le remplacement des bâtiments industriels permettent d'introduire de nouveaux usages (résidentiel, commercial et communautaire) adaptés à la dimension récréotouristique du canal.

Les motifs suivants permettent de justifier les dérogations prévues :

- l'importante dénivellation du sol entre la rue Saint-Patrick et le niveau du parc du Canal-de-Lachine et la présence de mezzanines au dernier étage justifient la dérogation visant la hauteur maximale du deuxième bâtiment;
- le coût de la décontamination du sol et le nombre de logements sociaux justifient le dépassement de la densité maximale autorisée;
- la cession d'une partie du terrain à Parcs Canada afin de protéger et de valoriser les vestiges de l'ancienne corderie justifie la dérogation quant à la marge;
- les dérogations visant l'aménagement d'un café-terrasse se justifient par l'opportunité de créer des espaces extérieurs dynamiques et de tisser des liens avec les espaces publics environnants.

La réalisation du projet de développement permettra d'améliorer les liens entre le parc du Canal-de-Lachine et le quartier par :

- la démolition du bâtiment permettant ainsi l'aménagement du passage piéton prévu sur la propriété voisine (projet Myst) entre la rue Saint-Patrick et le parc du Canal-de-Lachine, car il existe actuellement une servitude de passage en faveur du bâtiment actuel afin d'assurer l'accès véhiculaire au quai de chargement;
- la création d'une percée visuelle dans la partie ouest du site;
- le retrait de la circulation automobile dans la portion de la rue Island située au nord de la rue

Saint-Patrick.

La réalisation du projet de développement permettra la construction de logements sociaux ou communautaires et de logements abordables. De plus, elle augmentera l'offre de locaux pour les organismes communautaires dans le quartier, car la totalité du rez-de-chaussée ainsi qu'une partie du deuxième étage du volume situé à l'angle des rues Saint-Patrick et Island pourront être occupés par des activités communautaires.

Finalement, bien que le projet nécessite la démolition du bâtiment industriel existant, des interventions sont prévues afin de souligner l'intérêt patrimonial du lieu. Parmi ces interventions, mentionnons :

- le rappel de la localisation du canal d'alimentation;
- la sérigraphie de photographies historiques sur diverses cloisons de verre;
- l'installation de panneaux d'interprétation;
- la cession d'une partie de terrain occupée par les vestiges du mur (Parcs Canada prévoit mettre en valeur ces vestiges au cours des prochaines années).

Aspect(s) financier(s)

Sans objet.

Développement durable

En matière de développement durable, le projet de développement soutient :

- la cohésion sociale et la solidarité;
- l'accès aux espaces verts et aux équipements de loisir;
- un aménagement urbain centré sur les déplacements actifs et collectifs;
- la densification et la mixité des fonctions urbaines.

Impact(s) majeur(s)

L'adoption du règlement est essentielle à la construction des logements sociaux prévus au projet de développement.

Opération(s) de communication

Conformément à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal, l'OCPM sera chargé de tenir des audiences publiques de consultation et de rendre compte de cette consultation au conseil municipal.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Présentation au comité exécutif : mars 2016

Avis de motion et mandat de consultation par le conseil municipal : mars 2016

Procédure de consultation par l'OCPM : avril-juin 2016

Adoption par le conseil municipal : août 2016

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 (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes Sylvain VILLENEUVE	Services Le Sud-Ouest
Lecture :	

Responsable du dossier Caroline LÉPINE Conseillère en aménagement Tél. : 514-872-5944 Télécop. : 514-872-1458	Endossé par: Monique TESSIER Chef de division – Planification urbaine Tél. : 514 872-9688 Télécop. : 514 872-1458 Date d'endossement : 2017-03-01 17:42:44
--	--

Approbation du Directeur de direction Sylvain DUCAS Directeur de l'urbanisme Tél. : 514 872-4185 Approuvé le : 2017-03-03 16:35	Approbation du Directeur de service Luc GAGNON Directeur de service Tél. : 514 872-5216 Approuvé le : 2017-03-03 16:46
--	---

Numéro de dossier : 1164810001