



Projet L'atelier 2175, rue Saint-Patrick

Présentation à l'Office de
consultation publique de
Montréal

9 mai 2017

Direction de l'urbanisme

Présentation

1. La mise en contexte
2. Le site du projet et son environnement
3. Le cadre réglementaire actuel
4. Le projet de règlement P-17-040
5. La conclusion

1. La mise en contexte

Historique du projet

- En 2012, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest adopte un premier projet de résolution visant à autoriser un projet de construction impliquant les organismes Bâtir son quartier et la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM). Le projet est abandonné, notamment en raison des coûts de décontamination des sols.
- En 2014, l'actuel promoteur acquiert la propriété et élabore un nouveau projet avec Bâtir son quartier et la SOCAM.
- En 2016, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest refuse d'adopter un premier projet de résolution autorisant la construction du projet.
- Le promoteur dépose une demande afin que le projet soit autorisé en vertu de la procédure prévue à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le conseil de la ville peut, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, permettre la réalisation d'un projet dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m².

2. Le site du projet et son environnement

Le site du projet



Façade Saint-Patrick



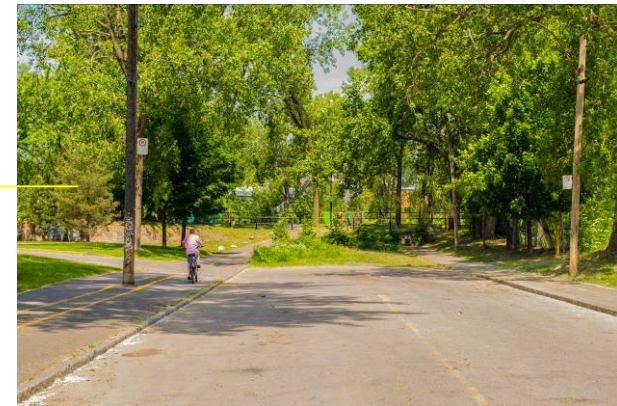
Vestiges de la Consumer Cordage



Piste cyclable

2. Le site du projet et son environnement

Les interfaces du site



Limite est du site (rue island)



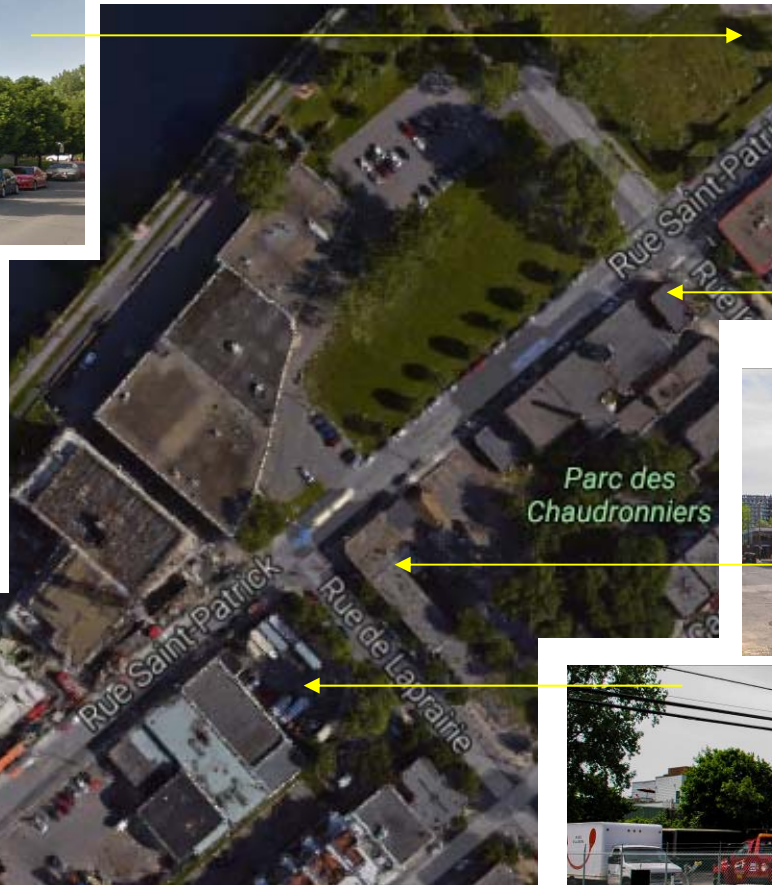
Limite nord du site (propriété fédérale)



Limite ouest du site (projet Myst)

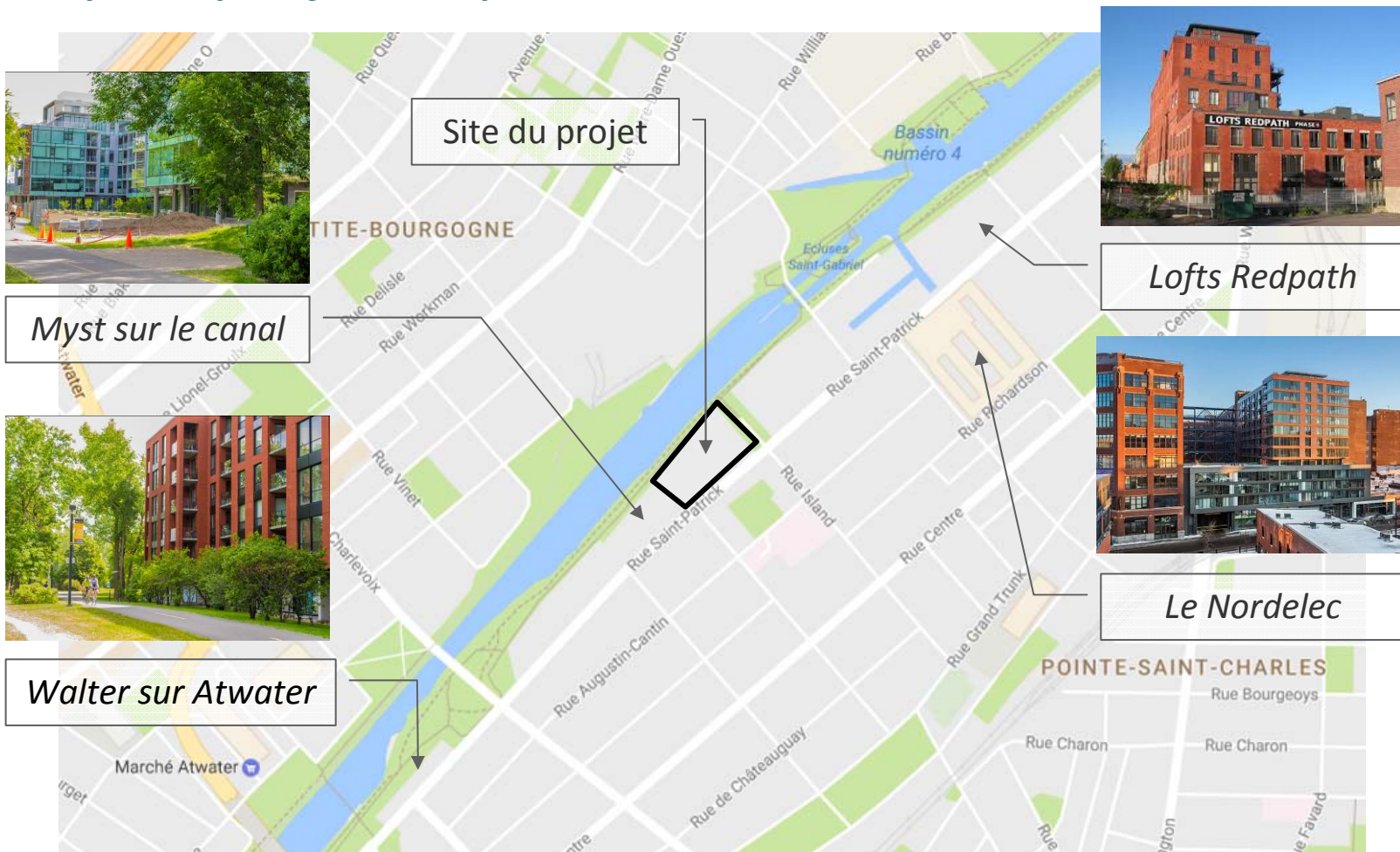
2. Le site du projet et son environnement

Bâtiments voisins



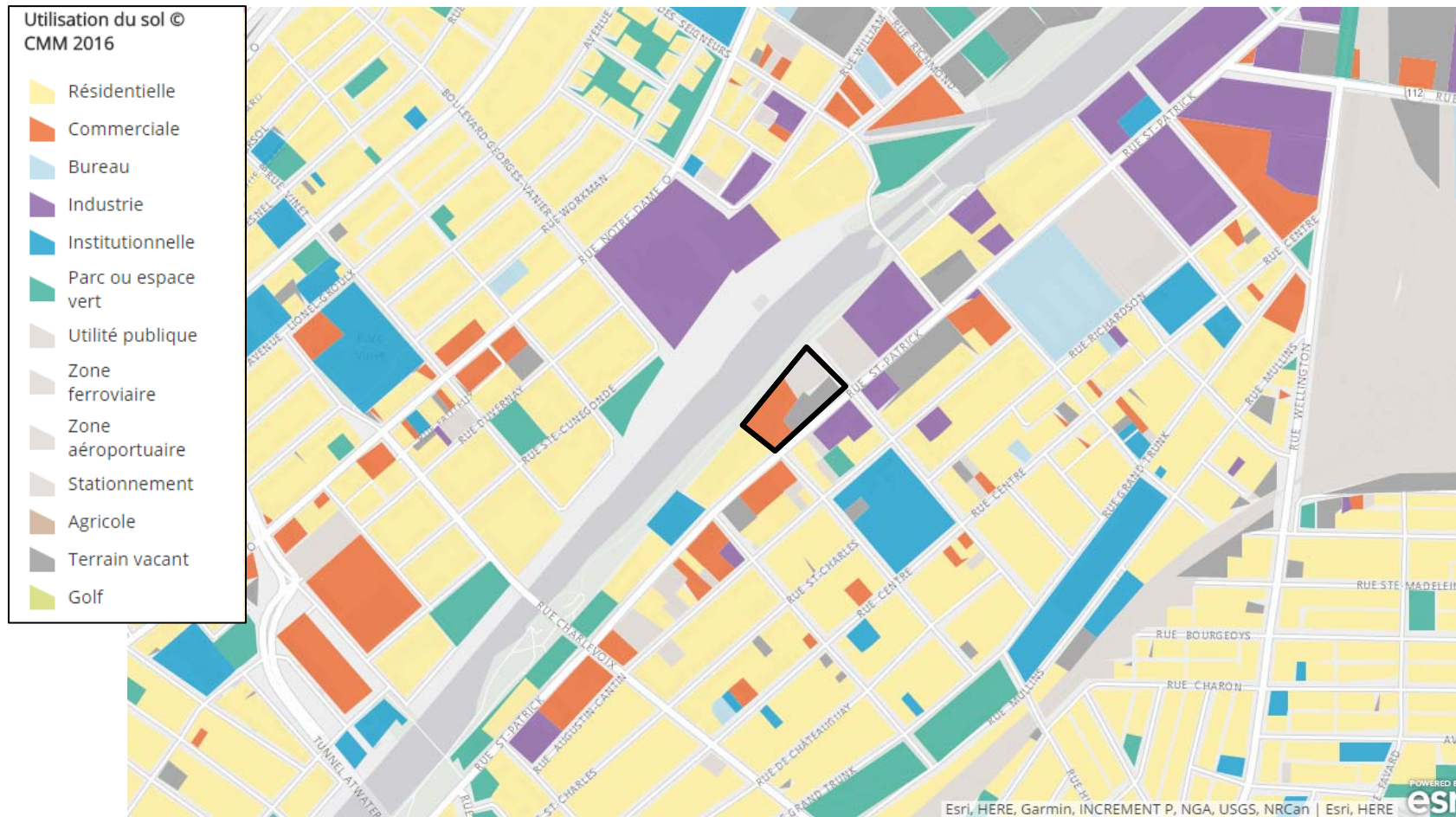
2. Le site du projet et son environnement

Quelques projets à proximité



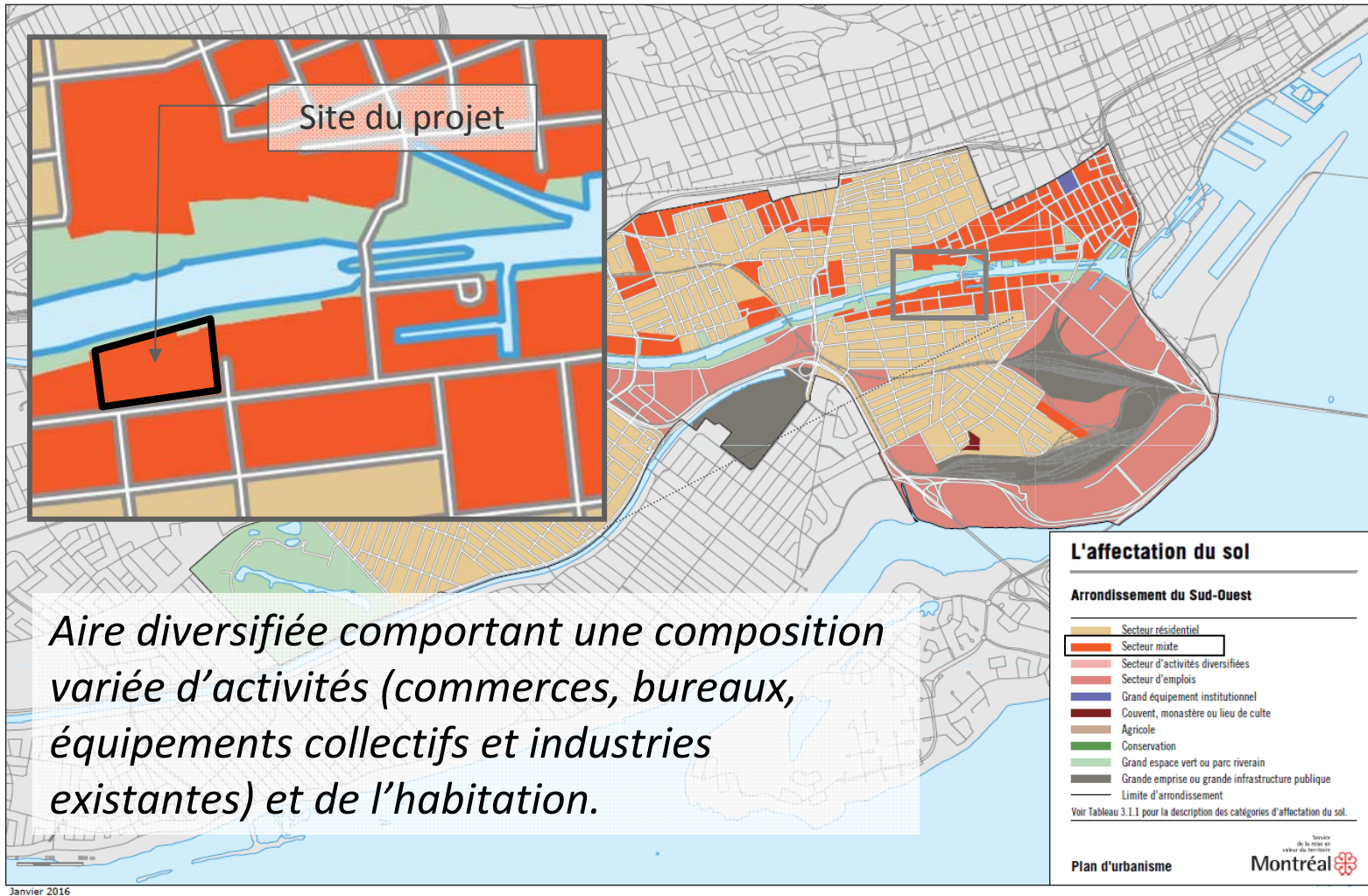
2. Le site du projet et son environnement

Utilisation du sol



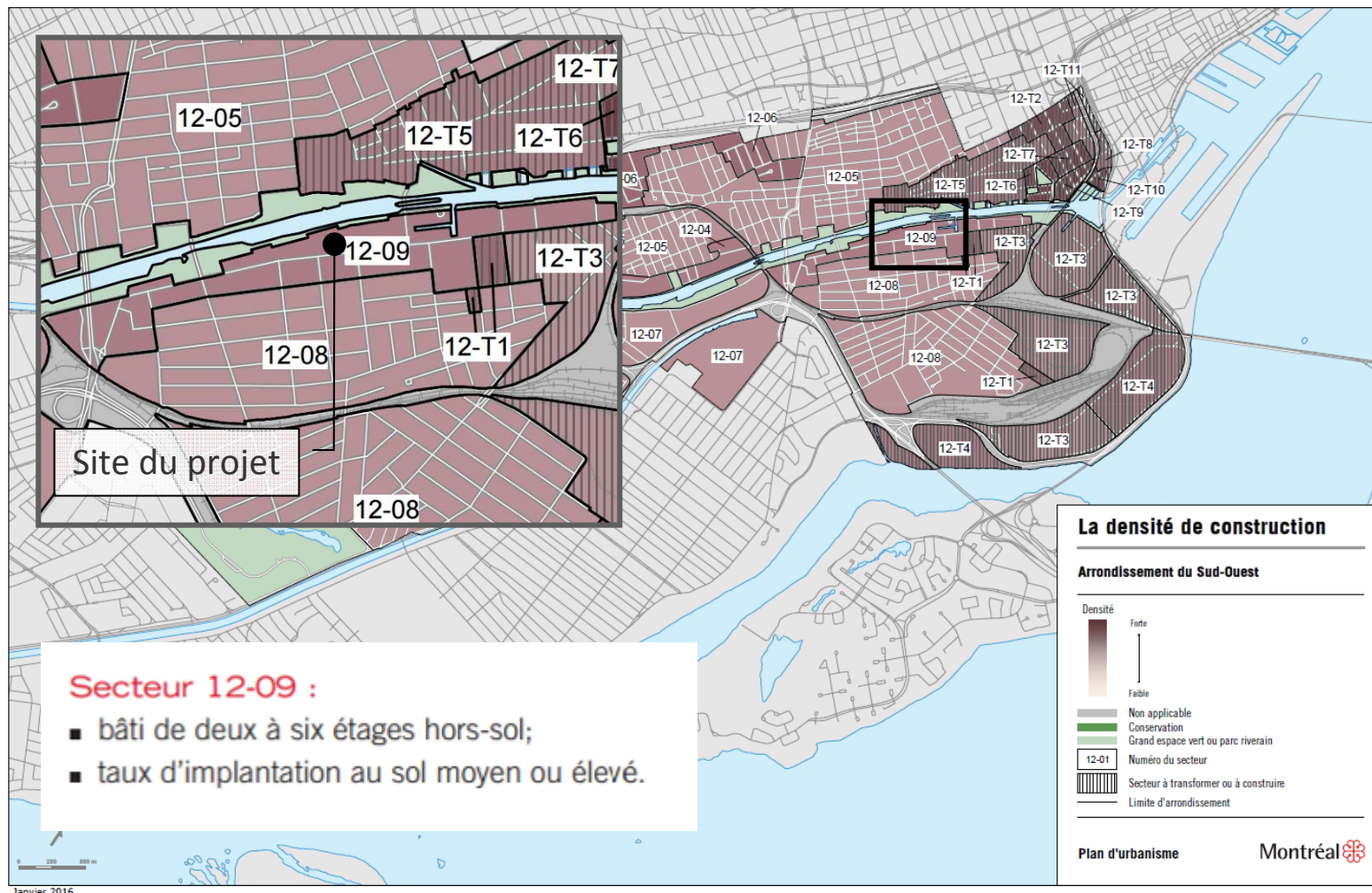
3. Le cadre réglementaire actuel

Plan d'urbanisme – Affectation du sol



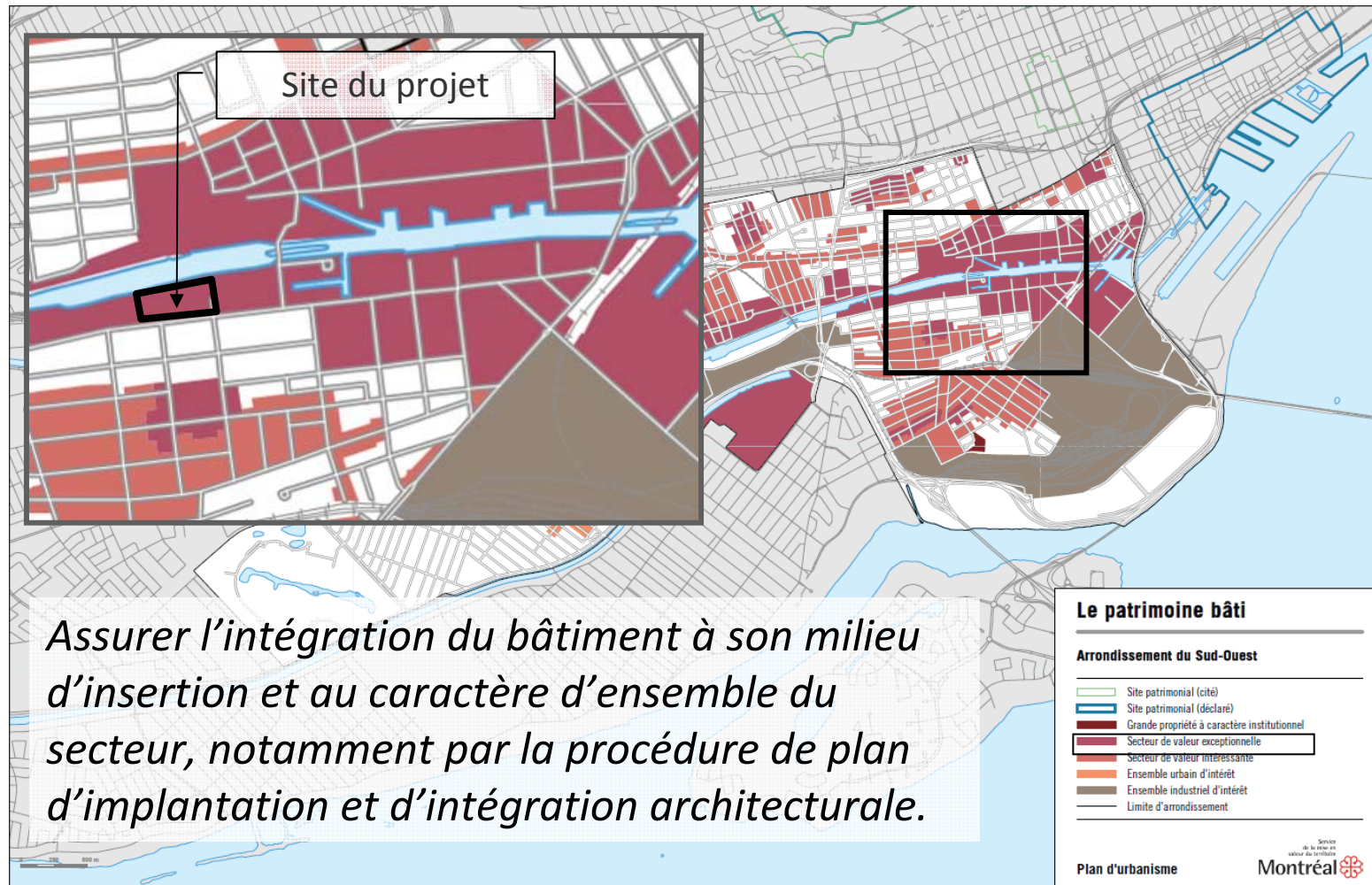
3. Le cadre réglementaire actuel

Plan d'urbanisme – Densité de construction



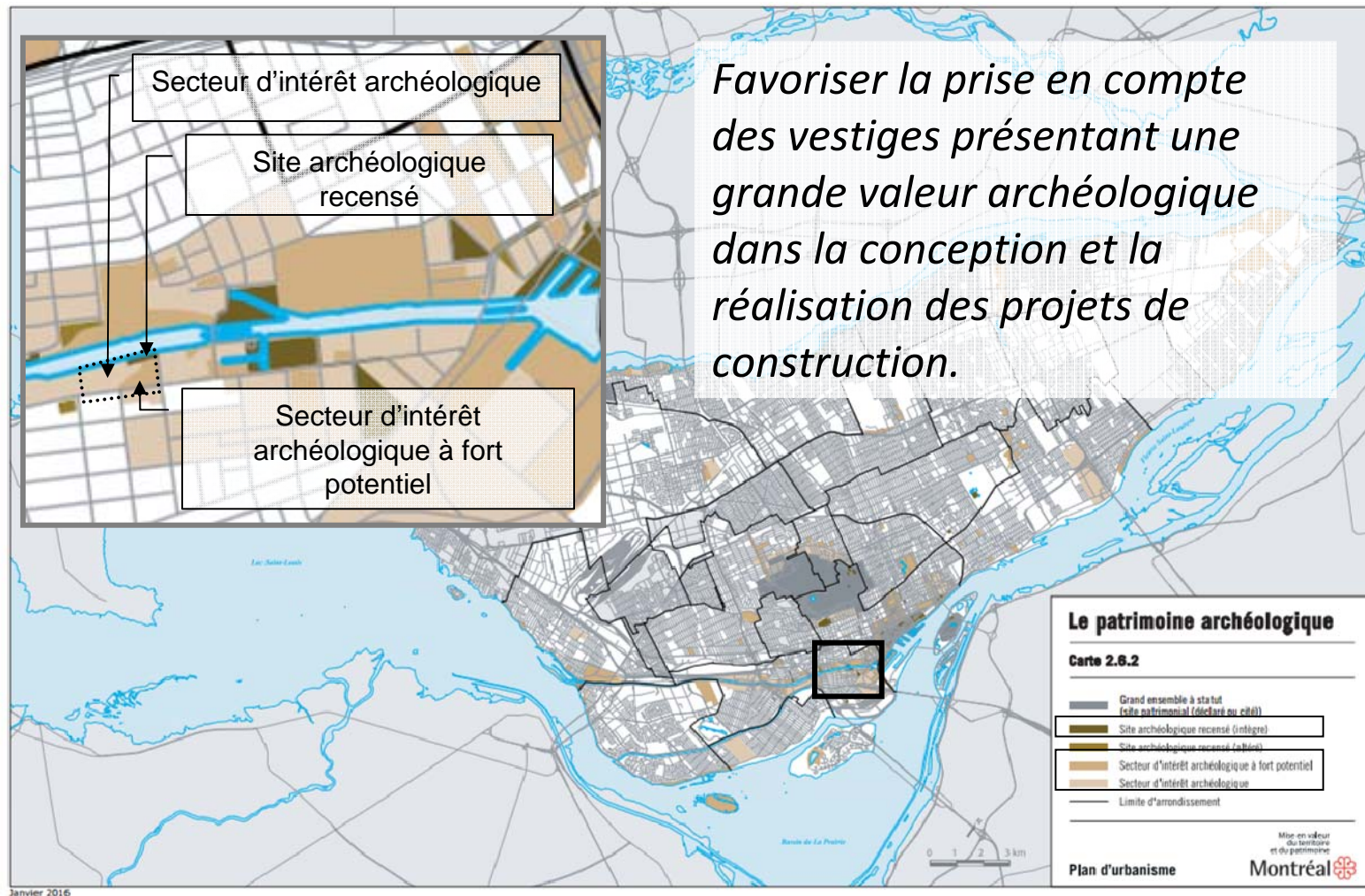
3. Le cadre réglementaire actuel

Plan d'urbanisme – Patrimoine bâti



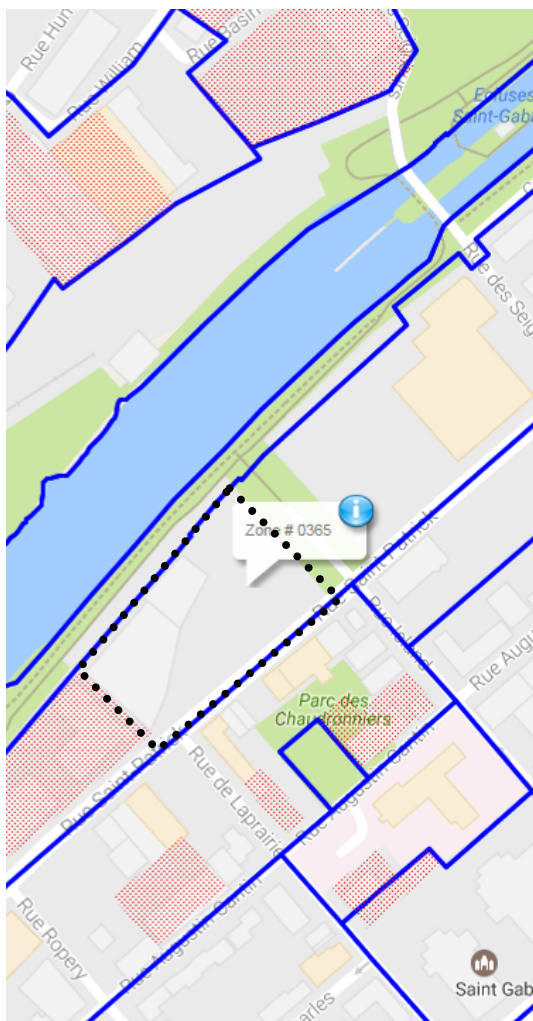
3. Le cadre réglementaire actuel

Plan d'urbanisme – Patrimoine archéologique



3. Le cadre réglementaire actuel

Arrondissement du Sud-Ouest – Zonage et P.I.I.A.



Réglementation d'urbanisme (01-280)	
Zone 0365 (Nord de la rue Saint-Patrick)	
Usages	<ul style="list-style-type: none">• Industriel (I.4A) - grandes superficies de production dont l'activité est susceptible de provoquer des nuisances• Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution (C.7A)
Hauteur	Minimum : 9 m Maximum : 20 m
Taux d'implantation	Minimum : 35 % Maximum : 100 %
Densité	Maximum : 3,0
Réglementation de P.I.I.A. (RCA04-22019)	
Unité de paysage 2.1 (Rue Saint-Patrick)	
Objets visés	<ul style="list-style-type: none">• Opération cadastrale• Construction d'un nouveau bâtiment• Installation d'un appareil mécanique au toit

3. Le cadre réglementaire actuel

Arrondissement du Sud-Ouest – Plan d’implantation et d’intégration architecturale (P.I.I.A.)

Principaux objectifs et critères de P.I.I.A. :

- S’inspirer des caractéristiques typomorphologiques de l’unité de paysage (2.1 Rue Saint-Patrick).
- Contribuer à l’évolution de son milieu d’insertion.
- Favoriser des aménagements sur les toits qui :
 - s’intègrent à l’architecture du bâtiment ainsi qu’au paysage de la rue;
 - favorisent la réduction des nuisances sonores générées par les équipements mécaniques.
- Favoriser l’accessibilité universelle du bâtiment.
- Mettre en valeur le caractère unique de la route du parcours riverain en tenant compte de la largeur générale des terrains où se trouve le projet.

4. Le projet de règlement P-17-040

Principales dérogations

Objet	Projet de règlement	Réglementation de l'arrondissement
Usages	<ul style="list-style-type: none">• 36 logements et plus (H.7)• Commerces et services d'appoint (C.1 (2))• Activités communautaires ou socioculturelles	<ul style="list-style-type: none">• Industrie (I.4A)• Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution (C.7A)
Densité* maximale	3,2	3,0
Hauteur maximale	25 m pour les bâtiments 2 et 3	20 m
Plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)	Exemption à la procédure, mais une prise en compte des critères de P.I.I.A. dans l'élaboration et l'évaluation du projet	<ul style="list-style-type: none">• Opération cadastrale (parcours riverain)• Construction d'un bâtiment• Installation d'un appareil mécanique au toit
Café-terrasse	Dans toutes les cours s'il est rattaché à un restaurant, un traiteur ou une activité communautaire ou socioculturelle	Uniquement en cour avant s'il est rattaché à un restaurant ou un débit de boisson alcoolique

* Indice de superficie de plancher

4. Le projet de règlement P-17-040

Conditions

- Un maximum de 285 **unités résidentielles**.
- Des **dégagements** minimaux variant entre 4 et 10 m au pourtour du bâtiment.
- Un **taux d'implantation maximal** de 55 % pour l'ensemble du site.
- L'interdiction d'aménager une **voie d'accès véhiculaire** en bordure de la rue Island.
- L'aménagement d'une **cour intérieure** d'une superficie minimale de 2 300 m².
- L'aménagement d'une **porte cochère** donnant accès à la cour intérieure à partir de la rue Island.
- Le fractionnement du **volume de bâtiment** à l'endroit où passait le canal d'alimentation.
- Des proportions de matériaux favorisant la brique de couleur rougeâtre et le verre.
- L'interdiction d'implanter des **barrières ou des clôtures** empêchant le libre accès à l'ensemble du site.
- Le **niveau sonore** à l'intérieur des logements doit être égal ou inférieur à 40dBA Leq (24 h).

5. La conclusion

- Le projet de construction s'insère de manière conséquente dans les réalisations précédentes aux abords du canal de Lachine.
- La réalisation du projet présente des opportunités pour le quartier :
 - La construction de **logements sociaux et abordables**.
 - L'offre de nouveaux locaux pour les **organismes communautaires** dans le quartier.
 - Le **retrait de la voie d'accès automobile** sur la rue Island offrant la possibilité de réaménager l'emprise de cette portion de la rue.
 - L'aménagement d'un **accès piéton** au parc du Canal-de-Lachine entre le bâtiment voisin (Myst) et celui-ci.
 - La mise en valeur du **canal d'alimentation** et des **vestiges archéologiques de la Consumer Cordage**.

